Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02_avallacao.pdf - Pag.1/26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PROPRIETÁRIO:
JOÃO CARNEIRO FILHO
CPF: 012.414.001-72
MAT.: 1.669
FAZENDA SANTA BARBARA E SÃO JERÔNIMO
CORUMBAÍBA – GO

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CIVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:707708618 3
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02_avallacao.pdf - Pag.2/26



Fazenda Santa Bárbara
e São Jerônimo

Mat: 1.669
Proprietário: João Carneiro Filho
CPF: 012.414.001-72
CORUMBAÍBA - GOIÁS

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CIVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02_avallacao.pdf - Pag.3/26

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.4ª76.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 , 213.608.981-15residente e domiciliado residente e domiciliado na Rua Cel. Gonzaga, Condomínio Residencial Topazio, Apt. 404-A.Q, Caldas Novas – Goiás. CEP. 75.680-053.

1.3Ocupante 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 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 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.

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CIVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:707088183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02_avallacao.pdf - Pag.4/26

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:

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.

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CIVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02_avallacao.pdf - Pag.5/26

3 BEM AVALIANDO

Matrícula 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 Corumbaíba - GO a Anhanguera e Cumarí - GO, no município de Corumbaíba – 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 Corumbaíba – 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 Povoado 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 aroeira.
- 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.

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02_avallacao.pdf - Pag.6/26

4 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Foi apresentada pelo solicitante a cópia de Certidão de Inteiro Teor anexo. Verificando o registro cartorial da Matricula sob o nº 1.669, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Corumbaíba – 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 Corumbaíba
Fundação:1912; Aniversário: 28 de maio; Gentílico: Corumbaibense; População: 2.101 habitantes; Fonte IBGE Censo 2022; Área: 307.335 km^2. População: 9,164 habitantes; Área: 1.864,277 km^2

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02_avallacao.pdf - Pag.7/26

O município de Corumbaíba – 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:

9 COMPOSIÇÃO DE VALORES:

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

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02_avallacao.pdf - Pag.8/26

R$ 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.

CRECI-GO

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

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02_avallacao.pdf - Pag.9/26

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

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CIVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAIBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

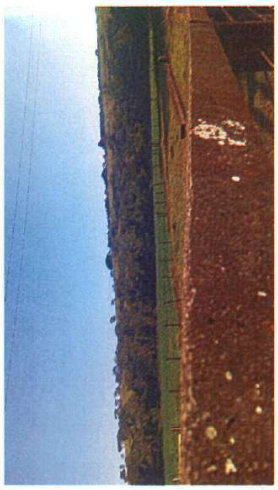







Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAIBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

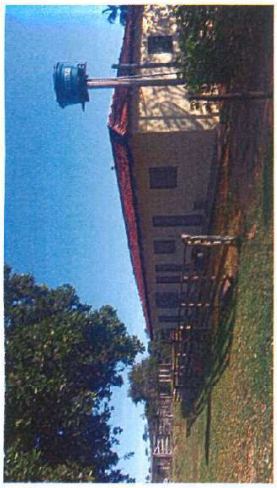
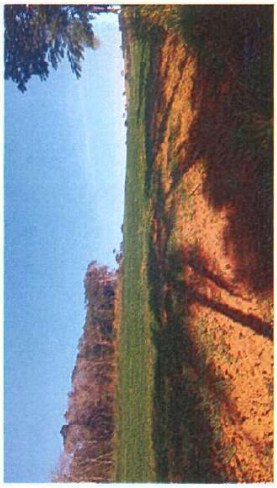







Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAIBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06

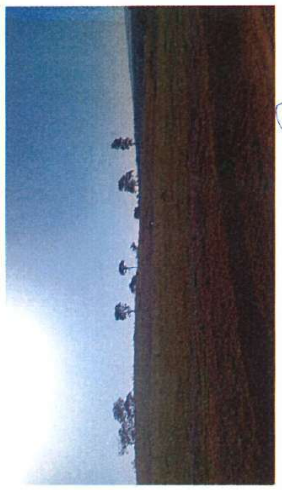
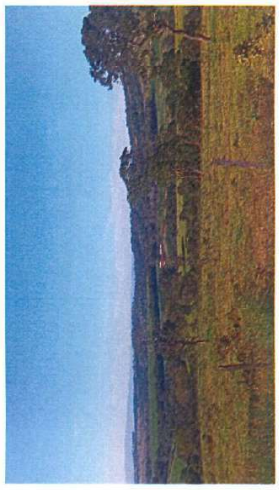
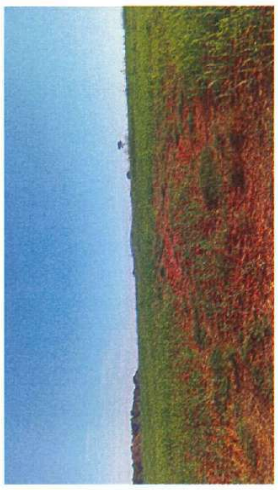
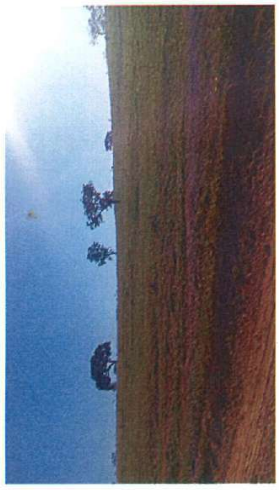




Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06



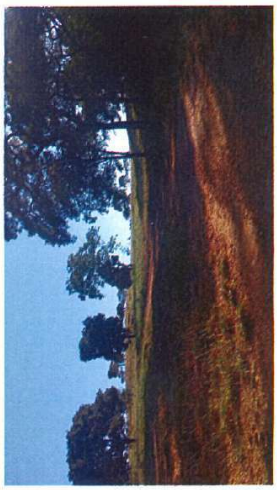
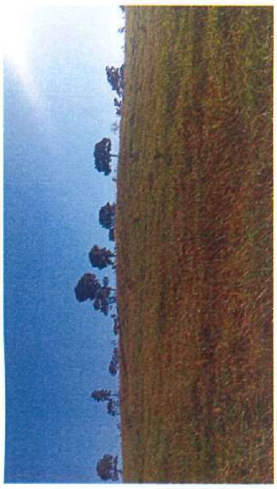





Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02._avaliacao.pdf - Pag.14/26

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06





Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02._avaliacao.pdf - Pag.15/26

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06



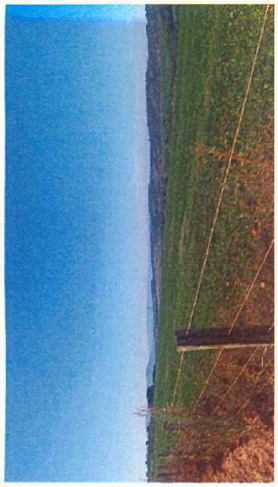
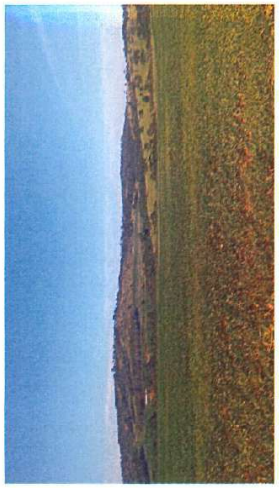


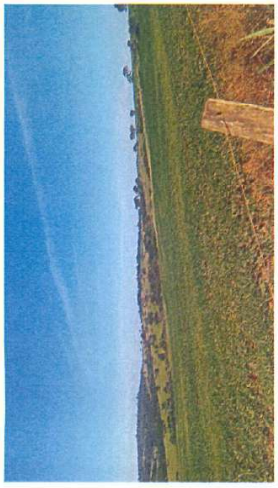



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02._avaliacao.pdf - Pag.16/26

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06





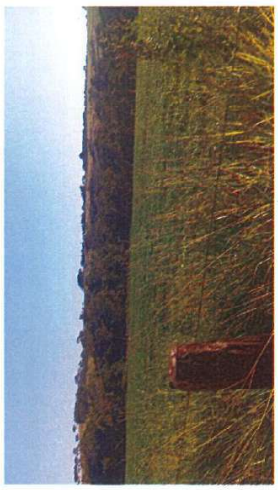
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5235804-28.2020.8.09.0035
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02._avaliacao.pdf - Pag.17/26

Valor: R$ 152.671,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 29/09/2026 13:23:06







Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/05/2026 15:19:00
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587605432563873191472438, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p