

Processo Nº: 5318788-12.2024.8.09.0041

1. Dados Processo

Juízo.....: Estrela do Norte - Vara Cível

Prioridade.....: Pedido de Tutela Provisória

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais ->
Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação
Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 24/04/2024 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 43.424.434,76

2. Partes Processos:

Polo Ativo

LUCIANA MARTINS SILVA PRUDENTE

ANDREA DE PAULA GOMES PRUDENTE

EDUARDO ALVES PRUDENTE

FERNANDO ANTONIO ALVES PRUDENTE

FERNANDO ANTONIO ALVES PRUDENTE FILHO

LUCIANA MARTINS SILVA PRUDENTE

MARIA DE LOURDES ALVES

Polo Passivo

LUCIANA MARTINS SILVA PRUDENTE



AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ESTRELA DO NORTE/GO

Processo n.º 5318788-12.2024.8.09.0041



LUCIANA MARTINS SILVA PRUDENTE, ANDREA DE PAULA GOMES PRUDENTE, EDUARDO ALVES PRUDENTE, FERNANDO ANTONIO ALVES PRUDENTE, FERNANDO ANTONIO ALVES PRUDENTE FILHO, LUCIANA MARTINS SILVA PRUDENTE e MARIA DE LOURDES ALVES, doravante denominados coletivamente como o “GRUPO PRUDENTE” ou os “RECUPERANDOS”, todos devidamente qualificados nos autos em epígrafe, por meio de seus procuradores infra-assinados, vêm, com o devido respeito, à presença de Vossa Excelência, requerer a **juntada do seu Plano de Recuperação Judicial, juntamente com os Laudos de Avaliação de Ativos.**

Termos em que pedem deferimento.

Goiânia/GO, data da assinatura eletrônica.

ALUIZIO GERALDO C. RAMOS
OAB/GO 17.874

NAYARA DA CUNHA RAMOS
OAB/GO 62.250

1

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:08

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Consoante a Lei 11.101/2005 e Lei Complementar 147/2014.

GRUPO PRUDENTE

PROCESSO N° 5318788-12
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ESTRELA DO NORTE (GO)

16 de janeiro de 2025.



1. Nota de Abertura.....	3
1.1 Da tempestividade	4
2. Aspectos Organizacionais dos RECUPERANDOS.....	4
2.1. Definição da Atividade Empresarial dos RECUPERANDOS	4
2.3. Modelo de Gestão do Negócio	4
2.3.1. Controles Gerenciais.....	5
2.4. Mercado	6
2.4.1. Principais produtos e serviços	6
2.4.2. Clientes	9
2.4.3. Principais fornecedores	10
2.4.4. Parâmetros de comercialização	11
2.5. Estrutura logística.....	11
2.6. Análise econômica do setor	12
3. Plano de Recuperação Judicial	23
3.1. Os Motivos da Crise	23
3.3. Plano de Reestruturação Operacional.....	27
3.4. Plano de Reestruturação Financeira.....	28
3.4.1 Proposta de Pagamento aos Credores Sujeitos a Recuperação Judicial e Aderentes.....	28
4. Demonstração da viabilidade econômica (art. 53, II e III, LRF)	34
4.1 Premissas	34
5. Considerações finais	39
6. Conclusão	41

1. Nota de Abertura

O Grupo Prudente, através das pessoas **1) ANDREA DE PAULA GOMES PRUDENTE**, cidadã brasileira, casada, agropecuarista, inscrita no CPF/MF sob o nº 574.950.171-04 e portadora da cédula de identidade nº 3103836; **2) EDUARDO ALVES PRUDENTE**, cidadão brasileiro, casado, agropecuarista, inscrito no CPF/MF sob o nº 491.314.511-87 e portador da cédula de identidade nº 2144247; **3) FERNANDO ANTÔNIO ALVES PRUDENTE FILHO**, cidadão brasileiro, solteiro, agropecuarista, inscrito no CPF/MF sob o nº 757.279.941-87 e portador da cédula de identidade 5409148; **4) FERNANDO ANTÔNIO ALVES PRUDENTE**, cidadão brasileiro, casado, agropecuarista, inscrito no CPF/MF sob o nº 434.245.381-91 e portador da cédula de identidade 1740989; **5) LUCIANA MARTINS SILVA PRUDENTE**, cidadã brasileira, casada, agropecuarista, inscrita no CPF/MF sob o nº 507.599.731-72 e portadora da cédula de identidade 2750725; e, **6) MARIA DE LOURDES ALVES**, cidadã brasileira, separada judicialmente, agropecuarista, inscrita no CPF/MF sob o nº 592.234.641-53 e portadora da cédula de identidade 145.307; integrantes do grupo econômico de fato, denominada doravante RECUPERANDOS, pelos motivos apresentados neste Plano de Recuperação Judicial, que passa a ser ora designado como “PLANO”, requereram a proteção legal da Recuperação Judicial em 24/04/2024, teve seu processamento deferido pelo Exmo. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Estrela do Norte - GO, Dr. Leonisson Antônio Estrela Silva, processo nº 5318788-12, publicada no dia 21/11/2024.

Nos termos do artigo 53 da Lei 11.101/2005 – Lei de Recuperação de Empresas e Falências, doravante denominada “LRF”, os RECUPERANDOS apresentam seu PLANO com medidas de caráter administrativo, operacional, econômico-financeiro e jurídico, necessárias à superação da situação de crise econômico-financeira.

Convergindo para uma distribuição equilibrada do ônus da recuperação judicial, estão aqui pormenorizados os meios de recuperação a serem empregados, as condições para pagamento dos credores e as devidas demonstrações de viabilidade econômico-financeira, mantidas as premissas econômicas consideradas.

Atendendo ao disposto no inciso III do art. 53 da LRF, os RECUPERANDOS providenciaram juntada de laudo de avaliação dos bens e ativos.

1.1 Da tempestividade

Art. 53, Lei 11.101/2005. “O PLANO de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo **no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial**, sob pena de convalidação em falência”. (grifo nosso)

Data de publicação da decisão: 21/11/2024

Prazo 60 dias corridos: 20/01/2025

2. Aspectos Organizacionais dos RECUPERANDOS

2.1. Definição da Atividade Empresarial dos RECUPERANDOS

2.1.1 – Inscrição Produtor Rural

- **ANDREA DE PAULA GOMES PRUDENTE**

Inscrição produtor rural: 11552524-6

- **EDUARDO ALVES PRUDENTE**

Inscrição produtor rural: 11555452-1

- **FERNANDO ANTÔNIO ALVES PRUDENTE FILHO**

Inscrição produtor rural: 11519682-0

- **FERNANDO ANTÔNIO ALVES PRUDENTE**

Inscrição produtor rural: 11485772-5

- **LUCIANA MARTINS SILVA PRUDENTE**

Inscrição produtor rural: 11550050-2

- **MARIA DE LOURDES ALVES**

Inscrição produtor rural: 11477548-6

2.3. Modelo de Gestão do Negócio

O Grupo Prudente exerce atualmente atividades agropecuárias e seguem o conceito de “Grupo Econômico”. O conceito de Grupo Econômico está associado ao conjunto de esforços para maximizar eficiência e resultados, racionalizar os custos e, assim, garantir posição competitiva no mercado – é uma realidade dentro do cenário econômico brasileiro e mundial. Elas estão ligadas por laços familiares e com notória interligação quanto a gestão.

Os devedores atuam em conjunto nas atividades econômicas que desenvolvem, além de pertencerem à mesma família (matriarca, 02 filhos, 02 noras e 01 neto). Possuem credores em comum, a mesma contabilidade, o mesmo setor financeiro e se utilizam da mesma estrutura de gestão, o que justifica a união dos requerentes no polo ativo do processo de recuperação.

Os sócios participam ativamente da gestão dos negócios, tendo assim um conselho diretivo informal para tomada de decisões em conjunto em relação as demandas de alçadas maiores ou estratégicas, bem como possuem responsabilidades individuais no dia a dia das operações.

Os sócios, aqui denominado “principais gestores”, referem-se ao Sr. Eduardo Alves Prudente e o Sr. Fernando Antônio Alves Prudente, os quais se dedicam às decisões estratégicas de investimentos e negociações de grande monta relacionado as operações de pecuária e agricultura, além das gestões da produção agropecuária. A Sra. Luciana Martins Silva Prudente atua na gestão administrativa e financeira do grupo, além de participar das decisões estratégicas dos negócios. Os sócios Andreia de Paula Gomes Prudente, Fernando Antônio Alves Prudente Filho e Sra. Maria de Lourdes Alves participam somente do compartilhamento das decisões mais estratégicas dos negócios e investimentos, não atuando em atividades de gestão e operacionais do dia a dia.

Eles contam ainda com uma equipe de 20 (vinte) colaboradores fixos que atuam em níveis operacionais, devidamente qualificados para as funções que proporcionam toda a execução dos processos necessários. Nos períodos de safra há ainda a contratação dos colaboradores variáveis.

2.3.1. Controles Gerenciais

Em função da natureza e volume das atividades, as principais ferramentas utilizadas para controle e gestão pelos RECUPERANDOS são: planilhas da plataforma Excel/Office, fluxos de caixa projetados, demonstrações financeiras e contábeis e outros.

Buscando melhorar o nível de controle e informações, o Grupo estuda a aquisição de um software que realiza a integração das atividades de agricultura e pecuária. Algumas opções já estão sendo avaliadas.

2.3.2. Histórico

O Grupo Prudente tem uma trajetória de mais de 3 (três) décadas no segmento agropecuário, contribuindo significativamente para a economia nacional através da geração de empregos diretos e indiretos, renda e recolhimento de tributos, além de desempenhar claramente sua função social.

Os requerentes iniciaram suas atividades no segmento agrícola e pecuária em Indiará/GO em 1990 através do patriarca da família, Sr. Antônio Mendes Prudente, o qual veio a falecer no ano de 2024. Iniciou as atividades com a pecuária, através de suas reservas financeiras oriundas da atividade principal da época - medicina. Na sequência já iniciaram as operações agrícolas, motivadas principalmente pelo filho e Recuperando Fernando Antônio Alves Prudente.

Começaram com 750 ha e foram expandindo de forma sistemática e gradativa. Da mesma forma, a atividade da pecuária – o rebanho foi crescendo gradativamente. No ano de 1995 instalaram o primeiro pivô de irrigação. Seguiram ano a ano aumentando a área plantada.

Infelizmente, em 2004, no auge da área plantada, com aproximadamente 7.000 ha, foram atingidos pela ferrugem asiática. Após esse período, tiveram expressivas dificuldades de acesso ao crédito. Na época, o principal financiador era a instituição financeira Banco do Brasil e com o endividamento crescente, este acesso foi interrompido. Mesmo assim, seguiram na atividade sendo financiados por empresas particulares, tradings etc.

Em 2008 ampliaram a área irrigada instalando mais 02 (dois) pivôs. Alcançaram 276 ha de área irrigada. Além disso, plantaram em mais 4.000 ha sequeiro (área própria e mais 8 contratos de arrendamento). Em 2019 mudaram-se para a região de Mutunópolis GO, mantendo a agricultura e pecuária como principais atividades comerciais.

2.4. Mercado

2.4.1. Principais produtos e serviços

Os RECUPERANDOS operam com as atividades de pecuária de corte e agricultura.

Atualmente o Grupo Prudente atua em propriedades rurais próprias e arrendadas, sendo 03 (três) próprias e 08 (oito) arrendadas, conforme quadro abaixo.

Descrição Área	Propriedade	Área (hectares)	ATIVIDADE
FAZENDA JÓIA	Própria	1.155,30	PECUÁRIA E LAVOURA
FAZENDA CARCARÁ	Própria	49,42	PECUÁRIA

	Própria		
FAZENDA POÇÕES DA BOA VISTA	Própria	96,86	PECUÁRIA
VANDA MARIA DAS GRAÇAS	Arrendada	22	LAVOURA
CÁSSIO ANTÔNIO MARQUES	Arrendada	78	LAVOURA
WAGNEL MARTINS DE OLIVEIRA	Arrendada	280	LAVOURA
VANDO ANTÔNIO DE CARVALHO	Arrendada	520	LAVOURA
ANTÔNIO GASPAR DOMINGOS	Arrendada	221	LAVOURA
FREDERICO GUSTAVO STECCA DE SOUZA	Arrendada	500	LAVOURA
SHIGUEYUKI KUSSUMOTO	Arrendada	290	LAVOURA
HAMILTON BOMTEMPO DE BARCELOS	Arrendada	252	LAVOURA
ARRENDAMENTOS PECUÁRIA	Arrendada	749,22	PECUÁRIA

2.4.1.1 – Pecuária de Corte

Os RECUPERANDOS atuam com pecuária de corte, dentro do segmento da “cria”, que compreende a reprodução e ao crescimento do bezerro até a desmama, que normalmente ocorre com “era” entre 8 e 12 meses, onde os mesmos estão em torno de 7 a 9 arrobas. Neste ciclo se envolve a utilização das matrizes (fêmeas) para produzir bezerros.

Tanto os machos quanto as fêmeas são vendidas. Considera-se a produção média anual de 80% de bezerros entre machos e fêmeas em relação ao quantitativo de matrizes. Atualmente o Grupo possui cerca de 925 vacas (matrizes).

2.4.1.2 - Agricultura

Esta operação se dedica com predominância ao plantio de lavouras de soja – nominado aqui como safras e, plantio de milho ou outra cultura (sorgo ou gergelim) – nominado aqui como safrinhas.

Diante da situação financeira do grupo, bem como das diversas dificuldades vivenciados pelo agronegócio, o plano estratégico adotado para seu soerguimento de forma sustentável se dará pela operação em 2.960 ha de área plantada, volume o qual deseja manter durante o período recuperacional. A manutenção se deve principalmente em razão das limitações financeiras atuais do Grupo e também pela preservação de menores riscos financeiros – sem a exposição de altos investimentos e maiores demandas de capital de giro.

Nesta concepção e também como parte de ações de soerguimento deste plano de recuperação, o Grupo Prudente reduziu áreas, principalmente as mais onerosas e / ou menos produtivas. Outras pequenas áreas anexas as já arrendadas, foram acrescentadas por se mostrarem oportunas. Em um balanço geral, para melhor viabilidade das operações, os RECUPERANDOS que produziam em 3.488 hectares, passarão a operar com 2.960 hectares (redução de 16% da área plantada).

Outra medida bastante relevante tomada para os próximos anos, se refere a não mais realização da safrinha. Na tentativa de otimizar receitas, foram feitas 3 (três) tentativas de safrinha e todas trouxeram prejuízos. Houveram tentativas para milho, sorgo e gergilim – todas frustradas. A região não responde bem a safrinha, principalmente pelo fato do período chuvoso ser menor. Desta forma, a solução mais viável encontrada e que será utilizada refere-se a integração agricultura/pecuária. Nas palhadas da safra, joga-se o capim ou o milheto e utilizam a área para alimentação do gado.

No caso de melhorias climáticas e preços dos grãos, os RECUPERANDOS irão reavaliar a possibilidade de voltarem a plantar a safrinha.

Etapas e Cronograma das Safras e Safrinhas (plantio)

1. Cobertura do solo.
2. Adubação e correção do solo.
3. Semeadura.
4. Manejo.
5. Colheita

Cronograma

Para a lavoura de soja, ou seja, as safras, o plantio ocorre de outubro a dezembro, com as perspectivas de colheita são normalmente no início do mês de março, com previsão de vendas entre abril e maio e com previsão de recebimentos nos meses de maio e junho.

2.4.1.3 – Principais números e fatos dos últimos 03 (três) anos safras – agricultura

Safra 2021/2022

Área total: 3.296 hectares

Produtividade: média de 46 sacas de soja/ha.

Custos com arrendamento: 18.600 sacas de soja.

Produção total: 133.016 sacas de soja.

Preço: Foram pré-fixadas aproximadamente 100.000 sacas ao valor de R\$ 70,00. As demais foram comercializadas a um preço médio de R\$ 150,00.

Safrinha: 700 hectares de milho (perda total) e 400 hectares de sorgo (perda de 80%).

Prejuízos: 30% de prejuízos com a soja e 90% com a safrinha.

Considerações complementares: Nesta safra houve problemas com a germinação da semente de soja. Houve replantio.

Safra 2022/2023

Área total: 3.296 hectares

Produtividade: média de 42 sacas de soja/ha.

Custos com arrendamento: 21.300 sacas de soja.

Produção total: 117.132 sacas de soja.

Preço: Foram comercializados a um preço médio de R\$ 122,00.

Safrinha: 300 hectares de milho (perda total) e 700 hectares de milheto (perda de 50%).

Prejuízos: 40% de prejuízos com a soja e 90% com a safrinha.

Safra 2023/2024

Área total: 3.488 hectares

Produtividade: média de 37 sacas de soja/ha.

Custos com arrendamento: 24.600 sacas de soja.

Produção total: 104.456 sacas de soja.

Preço: Foram comercializados a um preço médio de R\$ 105,00.

Safrinha: 376 hectares de milheto (perda 50%) e 300 hectares de gergelim (perda de 80%).

Prejuízos: 47% de prejuízos com a soja e 80% com a safrinha.

Considerações complementares: Esta safra foi marcada pelo fenômeno “El nino” e foram replantados 1.560 hectares.

2.4.1.3 – Faturamentos últimos 3 anos - Grupo

ANO	AGRICULTURA	PECUÁRIA DE CORTE	TOTAL GRUPO
2022	R\$ 12.304.400,00	R\$ 370.000,00	R\$ 12.674.400,00
2023	R\$ 14.738.104,00	R\$ 420.000,00	R\$ 15.158.104,00
2024	R\$ 11.376.520,00	R\$ 832.475,00	R\$ 12.208.995,00

2.4.2. Clientes

Considerando as linhas de atuação do Grupo Prudente, os principais clientes são empresas que possuem base ou forte atuação logística e comercial no estado de Goiás, nos setores de agricultura e pecuária. Podemos citar os seguintes modelos de negócios compradores:

Pecuária de Corte: Pecuáristas que atuam no segmento de recria em sua maioria, atuantes principalmente na mesma região. São diversos possíveis compradores, onde vários realizam de forma esporádica ou oportuna. Contempla ainda os frigoríficos ou intermediários que atuam na compra das matrizes denominadas refugos.

Agricultura: Tradings de Grãos - Crushings de Grãos - Indústrias de médio e grande porte - Armazéns de Grãos - Confinamentos – Indústrias de suplementação animal - Entre outros. As vendas também ocorrem de forma oportuna, ou seja, os RECUPERANDOS ofertam e avaliam as melhores condições comerciais para a realização da referida venda.

É importante ressaltar a disponibilidade de várias empresas na região em que as operações do grupo estão localizadas para comercialização de grãos.

2.4.3. Principais fornecedores

O Grupo Prudente possui um adequado número de fornecedores cadastrados e qualificados para atender suas demandas, inclusive para o período recuperacional. São fornecedores especializados e com excelente reputação para fornecimento dos insumos e serviços necessários.

Vale a pena ressaltar ainda a expressiva disponibilidade de outros possíveis fornecedores, caso necessário, para estes segmentos, o que elimina dependência ou concentração, bem como também favorece a obtenção de melhores perspectivas negociais.

A exemplo da venda, as compras também seguem um princípio logístico, o que indica que os principais fornecedores ou denominados “preferenciais”, estejam situados principalmente no estado de Goiás, preferencialmente na região em que as operações estão localizadas.

Para a atividade de pecuária de corte, os principais insumos são sementes de pastagem, herbicidas, matérias primas para produção ou aquisição de suplementação animal (sal mineral, proteinados, ração etc.), medicação, material de expediente e manutenção para as pastagem e estruturas físicas.

Para a atividade de agricultura, os principais insumos correspondem a sementes, defensivos, fertilizantes, diesel, material de expediente e consumo.

Sendo assim, atualmente os principais fornecedores são:

- Araguaia S/A – Adubos (Goiânia - GO);
- Geral Tratores – Peças e implementos agrícolas (Porangatu - GO);
- Planalto Tratores - Peças e implementos agrícolas (Porangatu - GO);
- Olfar S/A – Sementes, fertilizantes, Herbicidas e demais químicos (Porangatu – GO);
- Lojas Agromáquinas – produtos diversos para manutenções (Porangatu – GO);
- Oliveira e Oliveira Agropecuária – insumos e suplementação para pecuária (Mutunópolis – GO);

- Espaço Rural – insumos agropecuários (Porangatu – GO);

É importante mencionar que o grupo possui ainda dezenas de outros fornecedores que atendem as necessidades de insumos, tais como fornecimento de combustíveis e lubrificantes, produtos ou peças para manutenções ou reposições para veículos, equipamentos e instalações físicas, produtos alimentícios, material de escritório, material de limpeza, acessórios, material de informática etc.

2.4.4. Parâmetros de comercialização

2.4.4.1. Políticas de compras

Considerando a atual situação vivenciada pelos RECUPERANDOS, bem como a natureza das atividades propostas, as compras ocorrerão predominantemente em 100% na condição à vista, com perspectiva de chegar de forma gradativa a modestos 20% a prazo no médio prazo.

Anteriormente ao período recuperacional 100% dos insumos pecuários eram adquiridos a prazo, com prazos médios de 45 dias, enquanto os prazos para insumos agrícolas chegavam a prazos médios de 120 dias.

2.4.4.2. Políticas de vendas

- Grãos: 05 dias (prazos médios);
- Bovinos: a vista (prazos médios);

2.5. Estrutura logística

O Grupo Prudente possui uma estrutura robusta e necessária para realização de suas operações, buscando manter melhor racionalização de custos, independência, eficiência e qualidade. Desta forma, os equipamentos, maquinários e veículos são fatores essenciais para viabilidade das operações.

Em destaque, os RECUPERANDOS possuem:

- Equipamentos próprios: Equipamentos e implementos rurais são necessários para as atividades de plantio, abrangendo da preparação do solo até a colheita; Atualmente possuem diversas máquinas e equipamentos, tais como: tratores (11), pulverizadores, grades aradoras, plataforma guincho bag, roçadeira, distribuidores de calcário, semeadeiras entre outros. A etapa do plantio parte é realizada por equipamentos próprios e parte por terceiros - a pulverização é 100% própria e a colheita é 100% terceirizada.

- Veículos próprios: Possui 04 (quatro) caminhões e outros veículos utilitários – todos destinados a atender as demandas das operações do grupo.

2.6. Análise econômica do setor

2.6.1 – Panorama

Nos últimos 40 anos a produção agropecuária brasileira se desenvolveu de tal forma que o Brasil será o grande fornecedor de alimentos do futuro.

Temos, hoje, uma agricultura adaptada às regiões tropicais e uma legião de produtores rurais conscientes de suas responsabilidades com o meio ambiente aliadas à produção de alimentos. Essas pessoas compõem o setor produtivo mais moderno do mundo, que vem transformando a economia brasileira.

Produzindo cada vez mais, o Agro brasileiro reduziu drasticamente o preço da alimentação, melhorando a saúde e qualidade de vida da população urbana, liberando seu poder de compra para bens produzidos pela indústria e pelo setor de serviços.

Produzindo excedentes cada vez maiores, o agro expandiu suas vendas para o mundo, conquistou novos mercados, gerando superávits cambiais que libertam a economia brasileira.

O efeito transformador da revolução agrícola dos últimos 40 anos é certamente o fato mais importante da história econômica recente do Brasil e continua abrindo perspectivas para o desenvolvimento futuro do país.

Por conta disso, o Brasil consolidou sua posição como um dos principais players do mercado global de produção e exportação de alimentos. Para se ter uma ideia, de acordo com a Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa), em 1977, o país produzia cerca de 46 milhões de toneladas de grãos.

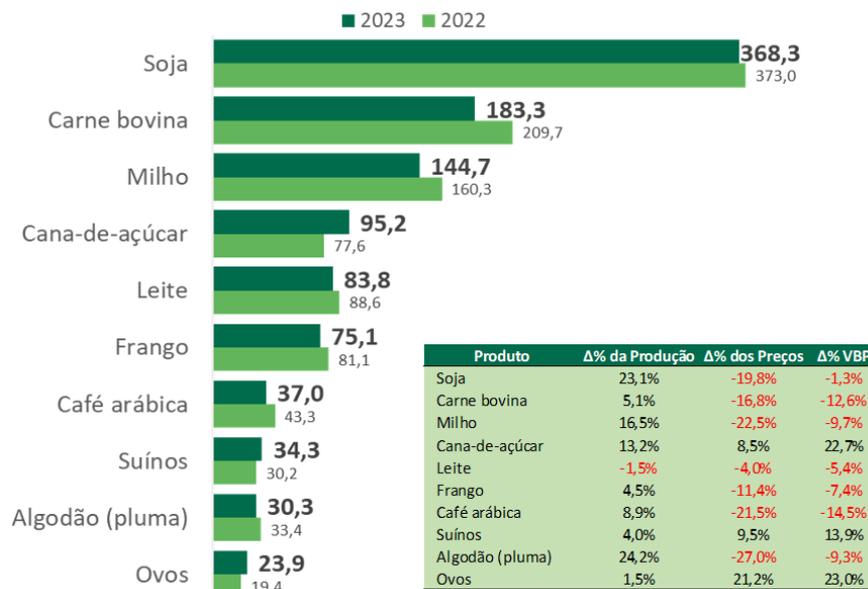
A Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) estima safra 2023/24 que o país produziu próximo de 296 milhões de toneladas de grãos. Isso significa que nos últimos 40 anos, o Brasil aumentou sua produção de grãos em mais de 500%. No entanto, este número representa 24 milhões de toneladas a menos que a safra 2022/2023.

Além de reforçar a posição do país no ranking de produção mundial de alimentos, esses dados indicam que investir em conhecimento, inovações e tecnologias no campo, é a solução ideal para superar desafios e aumentar a produtividade do agricultor.

➤ Agronegócio Brasileiro

- O Brasil é um dos maiores produtores de alimentos do mundo, com potencial para ser o maior produtor mundial;
- Além do clima, o Brasil apresenta quantidade de água considerável e potencial de mais áreas agricultáveis (utiliza-se apenas 7,3% dessas áreas);
- O agronegócio tem sido reconhecido como um vetor crucial do crescimento econômico brasileiro. Em 2022, a soma de bens e serviços gerados no agronegócio chegou a R\$ 2,54 trilhões ou 25% do PIB brasileiro. Dentre os segmentos, a maior parcela é do ramo agrícola, que corresponde a 72,2% desse valor (R\$ 1,836 trilhão), a pecuária corresponde a 27,8%, ou R\$ 705,36 bilhões.
- O Valor Bruto da Produção (VBP) Agropecuária alcançou R\$ 1,252 trilhão em 2023, dos quais R\$ 851,96 bilhões na produção agrícola e R\$ 400,54 no segmento pecuário -, o que representa uma queda de 2,6% frente a 2022.
- Em relação ao PIB do agronegócio, 68% referem-se a agricultura, enquanto 32% para pecuária.
- O setor absorve praticamente 1 de cada 3 trabalhadores brasileiros. Até o terceiro trimestre de 2023, 26,8% (28,46 milhões) do total de 106,16 milhões de trabalhadores brasileiros eram do agronegócio. Desses 28,46 milhões, 8,39 milhões (29,5%) desenvolviam atividades de agropecuárias primárias, 9,97 milhões (35%) nos agros serviços, 4,49 milhões (15,8%) na agroindústria e 5,30 milhões no autoconsumo (18,6%), por fim, 307 mil trabalhadores no setor de insumos (1,1%).
- Como revela a figura a seguir, a soja em grão é o carro-chefe da produção agropecuária brasileira, com faturamento de R\$ 368,34 bilhões. O segundo lugar no ranking do VBP da agropecuária brasileira é ocupado pela pecuária de corte, com R\$ 183,31 bilhões, em 2023. O terceiro maior VBP é o do milho, com R\$ 144,74 bilhões, seguido da cana-de-açúcar (R\$ 95,18 bilhões) e da pecuária de leite (R\$ 83,84 bilhões). A carne de frango (R\$ 75,13 bilhões) aparece em sexto lugar, seguido do café arábica, R\$ 37,03 bilhões e da carne suína com R\$ 34,35 bilhões.

Comparativo 2023 – 2022 dos 10 principais produtos do VBP da agropecuária (R\$ bilhões)



- Quanto ao comércio internacional, 49% das exportações brasileiras, em 2023, foram de produtos do agronegócio. Também há forte contribuição do agronegócio para o desempenho da economia brasileira. Isso fica evidente na figura 2 a seguir que revela que desde 2010 o superávit comercial do agronegócio brasileiro tem mais que superado o déficit comercial dos demais setores da economia brasileira, e garantido sucessivos superávits à Balança Comercial Brasileira.
- Atualmente, o Brasil é o terceiro maior exportador mundial de produtos agropecuários, aproximadamente USD 150,1 bilhões, atrás apenas da União Europeia e Estados Unidos (TradeMap, ITC, 2023).
- Além disso, o volume das exportações de produtos agropecuários cresceu 21,2% e suas receitas em dólar 7,3% em 2023, quando comparado ao ano anterior. Só para a China, o crescimento foi de 57,2% em volume, e 19,3% em receita (TradeMap, ITC, 2023).



2.6.2 - O agronegócio brasileiro em números

VALOR BRUTO DA PRODUÇÃO BRASILEIRA – LAVOURAS E PECUÁRIA

LAVOURAS	2022	2023	2024**	variação	
				2023/22	2024/23
Soja	323,80	331,51	265,97	2,4%	-19,8%
Milho	142,34	140,64	125,52	-1,2%	-10,8%
Cana-de- açúcar	95,06	112,60	114,60	18,5%	1,8%
Café	53,52	48,90	57,24	-8,6%	17,1%
Laranja	16,68	20,45	31,96	22,6%	56,3%
Algodão	33,13	30,09	31,51	-9,2%	4,7%
Arroz	16,22	20,10	24,48	23,9%	21,8%
Banana	15,11	17,36	22,73	14,9%	30,9%
Tomate	14,34	17,66	19,66	23,2%	11,3%
Mandioca	13,93	20,03	18,86	43,8%	-5,9%
Feijão	14,73	14,80	17,50	0,5%	18,2%
Batata - inglesa	10,79	10,65	15,37	-1,3%	44,4%
Trigo	17,68	10,31	12,11	-41,7%	17,5%
Uva	6,24	7,56	7,28	21,2%	-3,6%
Cacau	3,15	4,07	6,48	29,3%	59,2%
Amendoim	3,40	4,33	4,44	27,3%	2,6%
Mamona	0,12	0,10	0,11	-14,5%	8,0%
LAVOURAS	780,23	811,17	775,82	4,0%	-4,36%
Bovinos	147,73	140,88	132,50	-4,6%	-6,0%
Frango	92,98	89,84	98,11	-3,4%	9,2%
Leite	56,19	62,98	60,32	12,1%	-4,2%
Suínos	30,98	34,01	56,25	9,8%	65,4%
Ovos	20,00	24,41	24,24	22,0%	-0,7%
PECUÁRIA	347,88	352,12	371,42	1,2%	5,5%
VBP TOTAL	1.128,12	1.163,28	1.147,24	3,1%	-1,4%

Ranking dos Estados no VBP

Valores em bilhões R\$*

Ranking	ESTADOS (10 maiores VBP)	2024
1º	São Paulo	R\$158,53
2º	Mato Grosso	R\$150,57
3º	Paraná	R\$130,48
4º	Minas Gerais	R\$125,12
5º	Rio Grande do Sul	R\$108,37
6º	Goiás	R\$93,02
7º	Mato Grosso do Sul	R\$61,14
8º	Santa Catarina	R\$50,48
9º	Bahia	R\$47,51
10º	Pará	R\$31,67

Fonte: CGPOP/DAEP/SPA/MAPA

Pecuária

Efetivos da Pecuária e Produtos da Pecuária (atualizada pela PPM final de cada ano, em referência ao ano imediatamente anterior)

Total dos efetivos e produção de origem animal - Brasil - 2022

Efetivo e produção	Total Brasil	Varição Anual (%)
Bovinos (cabeças)	234.352.649	4,3%
Bubalinos (cabeças)	1.598.268	3,0%
Equinos (cabeças)	5.834.544	0,9%
Suínos - total (cabeças)	44.393.930	4,3%
Matrizes de suínos (cabeças)	4.983.937	0,5%
Caprinos (cabeças)	12.366.233	3,9%
Ovinos (cabeças)	21.514.274	4,7%
Galináceos - total (cabeças)	1.586.047.875	3,8%
Galinhas (cabeças)	259.452.999	2,4%
Codornas (cabeças)	14.028.550	-8,2%
Leite (Mil litros)	34.609.218	-1,6%
Ovos de galinha (Mil dúzias)	4.886.564	1,3%
Ovos de codorna (Mil dúzias)	229.194	-15,8%
Mel de abelha (Quilogramas)	60.966.305	9,5%
Casulos do bicho-da-seda	1.806.675	-18,3%
Lã (Quilogramas)	8.884.395	7,1%
Camarão (Quilogramas)	113.300.618	5,9%
Larvas e pós-larvas de camarão	19.422.007	26,6%
Ostras, vieiras e mexilhões	8.739.136	-22,0%
Sementes de moluscos (Milheiros)	65.441	44,5%
Alevinos (Milheiros)	1.402.233	-3,1%
Total peixes (kg)	617.336.557	6,0%



Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Agropecuária, Pesquisa da Pecuária Municipal 2022

Agricultura

Principais estados produtores de grãos em 2024*:

1	MT	84,3	milhões t
2	RS	40,1	milhões t
3	PR	40,1	milhões t
4	GO	28,0	milhões t
5	MS	23,6	milhões t
6	MG	16,6	milhões t
7	BA	11,6	milhões t
8	SP	9,3	milhões t
9	TO	7,4	milhões t
10	MA	7,2	milhões t

Fonte: Conab. *estimativa abril/2024

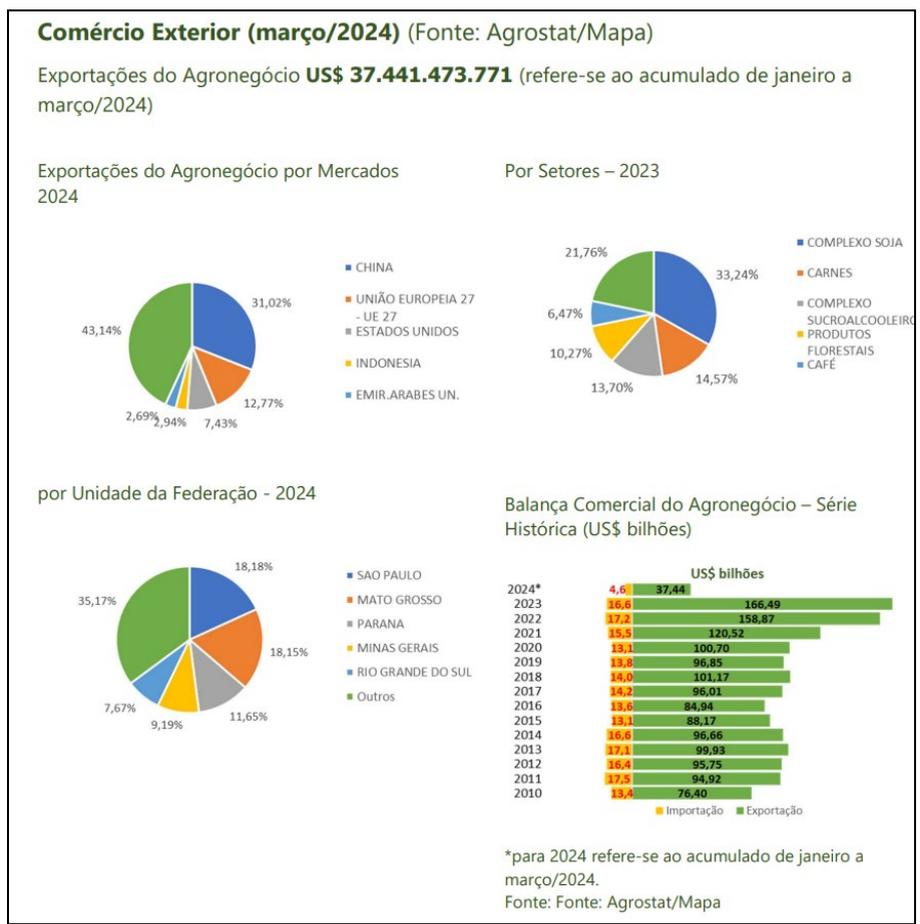


 Brasil – Safras 2022/23 e 2023/24 Comparativo de área, produtividade e produção de grãos - produtos selecionados (*)									
REGIÃO/UF	ÁREA (Em mil ha)			PRODUTIVIDADE (Em kg/ha)			PRODUÇÃO (Em mil t)		
	Safra 22/23	Safra 23/24	VAR. %	Safra 22/23	Safra 23/24	VAR. %	Safra 22/23	Safra 23/24	VAR. %
	(a)	(b)	(b/a)	(c)	(d)	(d/c)	(e)	(f)	(f/e)
NORTE	4.791,3	5.045,5	5,3	3.500	3.332	(4,8)	16.768,0	16.809,7	0,2
RR	146,7	165,9	13,1	3.389	3.465	2,2	497,1	574,8	15,6
RO	947,8	1.014,0	7,0	3.965	3.834	(3,3)	3.757,6	3.887,3	3,5
AC	63,9	59,9	(6,3)	3.003	2.893	(3,7)	191,9	173,3	(9,7)
AM	19,8	22,5	13,6	2.783	2.818	1,3	55,1	63,4	15,1
AP	12,4	12,1	(2,4)	1.968	1.950	(0,9)	24,4	23,6	(3,3)
PA	1.587,4	1.626,5	2,5	2.916	2.886	(1,0)	4.629,0	4.694,3	1,4
TO	2.013,3	2.144,6	6,5	3.781	3.447	(8,8)	7.612,9	7.393,0	(2,9)
NORDESTE	9.528,5	9.691,3	1,7	3.114	2.843	(8,7)	29.673,0	27.552,9	(7,1)
MA	1.900,0	1.987,0	4,6	3.875	3.643	(6,0)	7.361,8	7.237,7	(1,7)
PI	1.925,6	1.918,0	(0,4)	3.531	3.378	(4,3)	6.799,7	6.479,8	(4,7)
CE	954,4	974,0	2,1	488	726	48,9	465,4	707,0	51,9
RN	99,0	112,5	13,6	566	532	(6,0)	56,0	59,8	6,8
PB	219,3	221,6	1,0	696	551	(20,8)	152,6	122,2	(19,9)
PE	387,0	411,6	6,4	773	563	(27,1)	299,2	231,9	(22,5)
AL	96,7	100,2	3,6	2.041	1.496	(26,7)	197,4	149,9	(24,1)
SE	189,2	191,2	1,1	4.963	5.132	3,4	939,0	981,2	4,5
BA	3.757,3	3.775,2	0,5	3.567	3.068	(14,0)	13.401,9	11.583,4	(13,6)
CENTRO-OESTE	34.812,1	34.495,9	(0,9)	4.667	3.962	(15,1)	162.468,4	136.685,1	(15,9)
MT	21.210,6	20.999,8	(1,0)	4.761	4.015	(15,7)	100.980,2	84.310,8	(16,5)
MS	6.320,4	6.362,8	0,7	4.438	3.702	(16,6)	28.050,4	23.554,2	(16,0)
GO	7.102,6	6.953,9	(2,1)	4.593	4.027	(12,3)	32.619,1	28.005,3	(14,1)
DF	178,5	179,4	0,5	4.587	4.542	(1,0)	818,7	814,8	(0,5)
SUDESTE	6.987,2	6.935,0	(0,7)	4.328	3.737	(13,7)	30.238,4	25.912,8	(14,3)
MG	4.342,9	4.289,6	(1,2)	4.306	3.865	(10,3)	18.702,4	16.579,0	(11,4)
ES	24,3	23,0	(5,3)	2.477	2.439	(1,5)	60,2	56,1	(6,8)
RJ	3,2	2,8	(12,5)	3.313	3.321	0,3	10,6	9,3	(12,3)
SP	2.616,8	2.619,6	0,1	4.381	3.538	(19,2)	11.465,2	9.268,4	(19,2)
SUL	22.427,5	22.366,8	(0,3)	3.597	3.895	8,3	80.663,9	87.111,8	8,0
PR	10.744,9	10.595,2	(1,4)	4.285	3.781	(11,7)	46.037,2	40.064,7	(13,0)
SC	1.383,9	1.430,9	3,4	5.091	4.864	(4,5)	7.045,7	6.959,4	(1,2)
RS	10.298,7	10.340,7	0,4	2.678	3.877	44,8	27.581,0	40.087,7	45,3
NORTE/NORDESTE	14.319,8	14.736,8	2,9	3.243	3.010	(7,2)	46.441,0	44.362,6	(4,5)
CENTRO-SUL	64.226,8	63.797,7	(0,7)	4.256	3.914	(8,0)	273.370,7	249.709,7	(8,7)
BRASIL	78.546,6	78.534,5	-	4.072	3.744	(8,0)	319.811,7	294.072,3	(8,0)

Brasil - GRÃOS (Fonte:Conab)

Área plantada		
Safra 2021/22	74,6	milhões de hectares
Safra 2022/23	78,5	milhões de hectares
Safra 2023/24	78,5	milhões de hectares*
Safras de grãos		
Safra 2021/22	272,6	milhões de toneladas
Safra 2022/23	319,8	milhões de toneladas
Safra 2023/24	294,1	milhões de toneladas*
Produtividade		
Safra 2021/22	3,7	t/hectare
Safra 2022/23	4,1	t/hectare
Safra 2023/24	3,7	t/hectare*

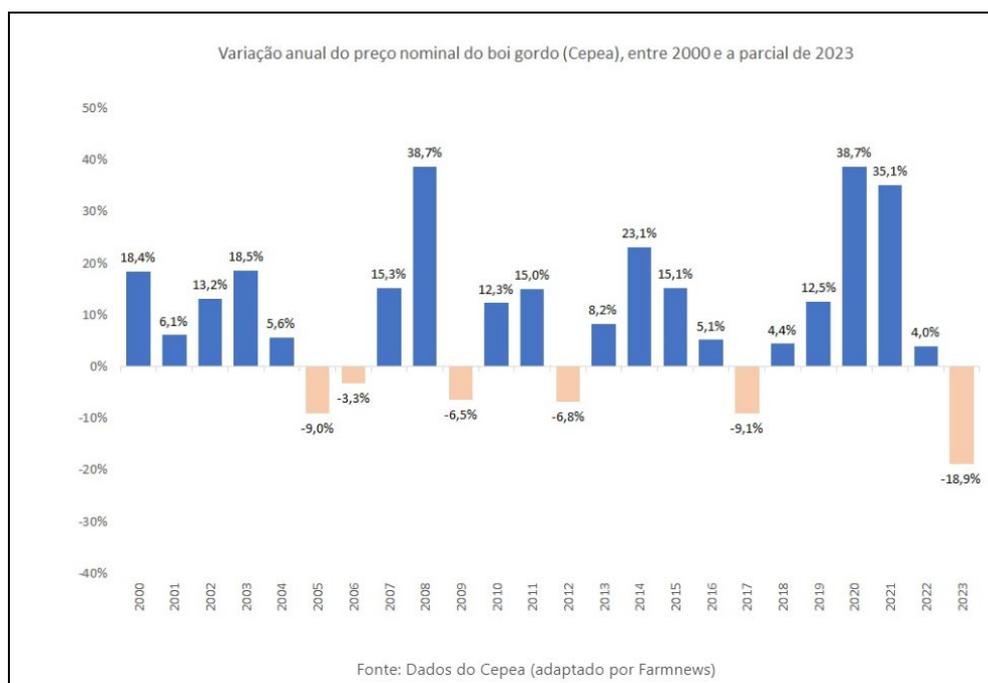
* (estimativa)



PREÇOS DE SOJA ÚLTIMOS 10 ANOS POR SACA 60 KG (REF. PARANÁ) – FONTE CEPEA

Data	À vista R\$	À vista US\$
2014	63,72	27,27
2015	68,34	20,57
2016	77,43	22,40
2017	66,20	20,74
2018	78,55	21,53
2019	76,79	19,46
2020	115,86	22,31
2021	165,60	30,73
2022	184,40	35,79
2023	143,39	28,67
2024	116,75	23,66

VARIAÇÃO ANUAL DE PREÇO NOMINAL DO BOI GORDO – 2020 A 2023



2.6.3 -O papel do Brasil no crescimento da produção de alimentos até 2030

O Brasil continuará sendo um dos principais fornecedores mundiais de alimentos, incluindo carne bovina, e tenderá a aumentar sua produção, mesmo com um ritmo menor do crescimento da demanda chinesa, ou até com a própria China qualificando novos fornecedores para diminuir sua dependência do Brasil.

Também, o Brasil continuará dominando o mercado mundial de soja, ao lado dos Estados Unidos. A produção brasileira poderá crescer 17% e as exportações aumentarão no mesmo ritmo. Até 2030, o Brasil deverá representar 50% das exportações totais de soja. A China importa mais de dois terços do total mundial.

2.6.4 -O papel da América Latina no crescimento da produção de alimentos de até 2030

A produção agrícola crescerá em toda a América Latina, mas o maior player do agronegócio na região continuará sendo o Brasil. A produção agrícola latino-americana crescerá 14% nos próximos dez anos, e valor líquido das exportações da região crescerá 31%, segundo os estudos. Mas esse crescimento, apesar de relevante, equivalerá a pouco mais da metade da taxa alcançada no período de 2011-2020.

Até 2030, a América Latina continuará a ampliar a sua participação no mercado mundial, sendo responsável por:

- 63% das exportações mundiais de soja,
- 56% das exportações de açúcar,
- 44% das exportações de pescado,
- 42% das exportações de carne bovina
- 33% das exportações de frangos.

2.6.5 -A questão ambiental e a produção de alimentos.

A maior questão que o agronegócio no mundo, e especialmente no Brasil, terá de lidar nos próximos anos é a questão do impacto ambiental da agropecuária. O aumento esperado da produção agrícola pode se dar sem desmatamento, visto que 87% dela virá do aumento da produtividade, e apenas 6% da expansão do uso da terra, o que é muito positivo quando se fala de alimentar um planeta que terá 8,5 bilhões de habitantes.

Entretanto, as emissões globais de gases de efeito estufa (GEE) provenientes da agropecuária deverão aumentar 4% nos próximos dez anos, com a pecuária respondendo com mais de 80% desse crescimento.

O desafio do agronegócio será tentar reduzir essas emissões onde for possível, e tentar compensá-las, por exemplo, plantando mais árvores ou ajudando a preservar a vegetação nativa, onde não for.

2.6.6 – Principais desafios enfrentados pelo agronegócio no Brasil

- Fatores Climáticos;
- Altos custos de produção;
- Oscilações de câmbio;
- Oscilações de preços de venda, com momentos em que há cotações com valores inferiores aos custos;
- Defasagem logística e insuficiência de capacidade de armazenagem;
- Insuficiência de crédito e altas taxas de juros;
- Impacto ambiental;
- Carga Tributária;
- Sistema Elétrico;
- Mão de obra;
- Ocorrência de Guerras, que podem gerar insuficiência de insumos;
- Concentração de grandes centros ou players compradores.

2.7 – Fotos das estruturas do Grupo Prudente







3. Plano de Recuperação Judicial

3.1. Os Motivos da Crise

O Grupo Prudente passou ao longo de seus anos de operações por diversas crises. Vale destacar a primeira relevante, que ocorreu no ano de 2004, onde no auge da área plantada com aproximadamente 7.000 ha, foram atingidos pela ferrugem asiática.

Após esse período, tiveram expressivas dificuldades de acesso ao crédito. Na época, o principal financiador era a instituição financeira Banco do Brasil. O endividamento cresceu e este acesso foi interrompido. Passaram por diversas outras crises entre os anos 2005 e 2017, mas sempre buscando de forma resiliente se manterem na atividade, buscando outras alternativas de crédito e

sempre buscando realizar investimentos necessários para que as operações fossem sustentáveis e viáveis – seja na agricultura, seja na pecuária.

Diante das diversas crises já enfrentadas até este momento (ferrugem asiática, problemas climáticos, preços das commodities), o endividamento já era bastante elevado, principalmente com o Banco do Brasil, Caramuru e diversas revendas agrícolas, demandas judiciais e outras - não viram alternativa mais viável do que vender as propriedades e se mudarem para a região norte do Estado de Goiás – Mutunópolis.

Chegaram em Mutunópolis (GO) no ano de 2019 e permaneceram nas mesmas atividades, agricultura e pecuária. Como na propriedade e na região as áreas em lavoura eram bem escassas, precisaram realizar muitas aberturas de áreas em pastagem para plantio da soja. Sabiam que esta decisão era um processo muito difícil, de alto custo e com grandes chances de baixo retorno.

Juntando-se a isso, na tentativa de otimizar as receitas, fizeram 3 tentativas de safrinha. Contudo, perceberam que a região não respondia bem às safrinhas, pois o período chuvoso era menor.

No cenário agrícola a operação de cultivo de soja e milho enfrentava desafios significativos, com destaque para as dificuldades logísticas, uma vez que as propriedades rurais envolvidas no cultivo estão dispersas geograficamente, muitas das quais arrendadas, com custos elevados.

Justo quando parecia que o Grupo Prudente estava buscando superar todas estas dificuldades, surgiu o golpe derradeiro: a pandemia de Covid-19 no Brasil e no mundo desestabilizou todos, incluindo os mercados de insumos agropecuários, resultando em aumentos significativos nos preços de commodities, que aumentou em mais de 100% desde março de 2020. Logo em seguida, a Guerra na Ucrânia contribuiu consideravelmente para a elevação dos preços dos fertilizantes.

A crise dos insumos agrícolas, que afetou a safra 2021/2022, teve um impacto significativo na safra 2022/23. Isso se deve ao fato de que muitos dos insumos agrícolas utilizados no país são importados da China, Rússia e Índia, países estes que enfrentam obstáculos para manter o ritmo de produção, além de estarem limitando os embarques devido à necessidade de priorizar o abastecimento interno.

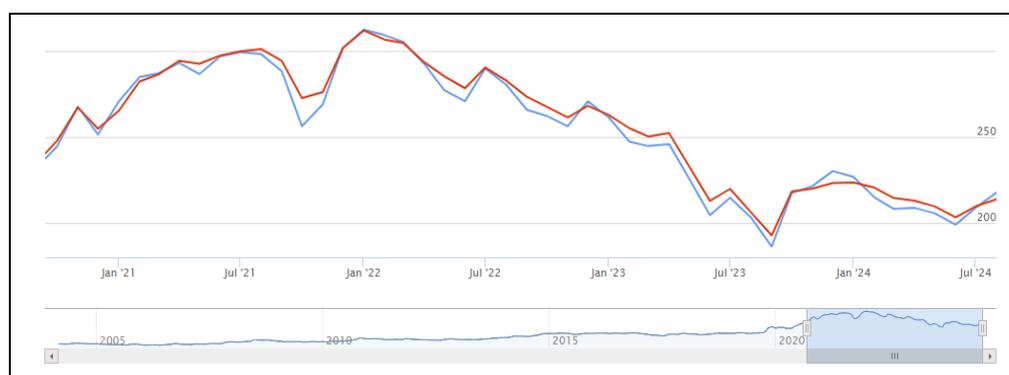
Os insumos agrícolas, dependendo do tipo de cultivo, podem compor até 60% do custo de produção atual. Devido à significativa dependência do país em relação às importações, o setor é profundamente afetado pela oferta restrita e pelo aumento dos preços desses insumos, situação que está ocasionando mudanças no comportamento de adoção por parte dos agricultores, ao mesmo tempo em que coloca desafios para as margens de lucro da atividade no campo.

No que diz respeito aos preços das culturas, houve uma queda significativa no período abrangido pelos anos de 2023 e os primeiros meses do ano de 2024: a saca de soja passou de R\$ 180,00 para

R\$ 115,00 e agora se aproxima do patamar de R\$ 100,00 em algumas localidades, representando uma redução de 35% no período mencionado; o preço do milho teve uma queda ainda mais acentuada no início de 2023, acumulando uma perda próxima de 30% no mesmo período; e a arroba do boi caiu mais de 25%.

As adversidades acima mencionadas, incluindo a queda acumulada de aproximadamente 40% no preço da soja em comparação com o pico máximo em 2020, tiveram um impacto significativo no fluxo de caixa do Grupo Prudente, resultando em dificuldades para cumprir suas obrigações assumidas, algo nunca experimentado anteriormente, levando o Grupo a vender suas safras de soja e milho abaixo do preço de custo, na tentativa de honrar seus compromissos, o que não se mostrou suficiente para superar a crise econômico-financeira.

No que se refere ao cenário da pecuária, nos anos de 2021 e 2022 a queda de preços do boi gordo se acentuou e se estendeu até o ano de 2024, além do aumento dos custos de produção que se mantiveram e, uma grande crise hídrica que prejudicou pastagens e outros fatores.



Valor da arroba entre 2021 e julho 2024.

Destaca-se ainda que além de todas estas variáveis externas, outras importantes variáveis internas ocorreram também nos últimos 3 anos, principalmente nas operações de agricultura, prejudicando acentuadamente a viabilidade do Grupo.

Na Safra 21/22 teve necessidade de replantio na safra, decorrente de problemas com a germinação da semente de soja, elevados prejuízos da safrinha no mesmo ano, oriundo da perda total de 700 hectares de plantação de milho e perda de 80% dos 400 hectares de sorgo (ambos safrinha).

Na safra 22/23 destaca-se a baixa produtividade gerando média de 42 sacas de soja/há (média regional naquela safra foi de 60 sc/ha), perda total de 300 hectares de plantação de milho e a perda de 50% dos 700 hectares de milho (ambos safrinha).

Na safra 23/24 temos novamente baixa produtividade, gerando média de 37 sacas de soja/ha, perda total de 376 hectares de plantação de milho e perda de 80% dos 300 hectares de gergelim (ambos safrinha).

Este conjunto de variáveis externas e internas, principalmente nos últimos anos, trouxe graves consequências financeiras aos RECUPERANDOS, com destaque para o elevado desembolso de juros de um endividamento crescente ano a ano.

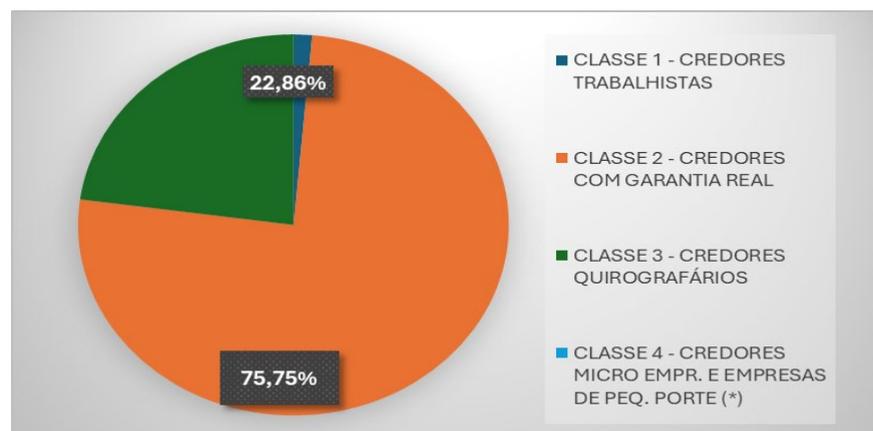
Desta forma, não vendo outra alternativa, o Grupo recorreu a proteção jurídica proporcionada pelo processo de recuperação judicial, a fim de buscar uma oportunidade para reestruturação e revitalização das suas atividades agropecuárias, as quais precisam ser mantidas, principalmente por ser a atividade principal da família, bem como por desempenhar papel crucial na economia local em que as fazendas/imóveis rurais estão situados, além de participarem do complexo agropecuário que é responsável por parte da segurança alimentar do nosso país e do mundo.

3.2. Primeira relação de credores

A relação de credores encontra-se assim dividida:

Classe I – Credores Trabalhistas	Total de R\$	605.615,90
Classe II – Credores com Garantia Real	Total de R\$	32.892.647,69
Classe III – Credores Quirografários	Total de R\$	9.926.171,17
Classe IV – Credores ME e EPP	Total de R\$	0,00
		TOTAL GERAL R\$ 43.424.434,76

Gráfico de representatividade de cada classe perante o total das dívidas sujeitas a RJ



Este quadro pode ser alterado com a apresentação da segunda relação de credores elaborada pelo Administrador Judicial ou, ainda, após julgadas possíveis impugnações ou habilitações retardatárias na publicação do Quadro Geral de Credores, como dita a Lei 11.101/2005.

Sobrevindo qualquer novo credor sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial ou mesmo ocorrendo acréscimos aos valores ora listados por decisão judicial ou na hipótese de credores aderentes, todos serão acomodados no fluxo de caixa projetado, mantidas as condições de pagamento estabelecidas, aprovadas pelos credores e homologadas pelo juízo do processo.

Assim, qualquer novo credor estará sujeito as condições gerais de pagamento previstos na respectiva classe e seu pagamento se iniciará no momento em que os RECUPERANDOS forem intimados da decisão de habilitação/impugnação, respeitado os prazos de carência, se for o caso, aprovados.

Eventuais credores classificados como classe IV incluídos posteriormente a aprovação desse PLANO, estarão sujeitos a forma geral de pagamento previsto para a classe III.

3.3. Plano de Reestruturação Operacional

O cenário recuperacional do Grupo Prudente é típica fotografia do agronegócio brasileiro, requerentes tecnicados, com tradição na atividade, porém atropelados por uma tempestade perfeita de fatores externos e internos, como relatado no item “razões da crise”.

É fato que medidas de ajustes operacionais são sempre necessárias, tanto que foram, estão e serão tomadas pelos RECUPERANDOS como abaixo apresentadas, porém a pedra angular de seu soerguimento é o reperfilamento do endividamento existente, nos termos apresentados no item “plano de reestruturação financeira”, na sequência.

- a) Redução das áreas plantadas, principalmente as mais onerosas e/ou menos produtivas. Outras pequenas áreas anexas as já arrendadas foram acrescentadas por se mostrarem oportunas (melhor custo x benefício). Em um balanço geral, para melhor viabilidade das operações, os RECUPERANDOS, que produziam em 3.488 hectares, passarão a operar com 2.960 hectares durante o período recuperacional. A estabilização desta área se deve principalmente em razão das limitações financeiras atuais do Grupo e também pela preservação de menores riscos financeiros – sem a exposição de altos investimentos e maiores demandas de capital de giro.
- b) Não plantio na safrinha. A região não responde bem a safrinha, como relatado anteriormente, principalmente pelo fato do período chuvoso ser menor. Desta forma, a solução mais viável encontrada e que será utilizada neste processo refere-se a integração

agricultura/pecuária. Nas palhadas da safra, joga-se o capim ou o milho e utilizam a área para alimentação do gado, melhorando assim a composição de custos e eficiência com o rebanho bovino. No caso de melhorias climáticas e preços dos grãos, os RECUPERANDOS irão reavaliar a possibilidade de voltarem a plantar a safrinha.

- c) Mudanças na gestão de compras, concentrando em 100% com pagamentos à vista, primeiramente em função de busca de melhores preços e pela própria imposição do mercado e setor de crédito para empresas que se encontram em Recuperação Judicial.
- d) O Grupo está Prudente está passando por minuciosa revisão em seus processos buscando redução de custos fixos e variáveis, em possíveis margens ainda existentes.
- e) Avaliação de implantação de software de gestão para melhorias e eficiência dos controles.
- f) Alienação de alguns ativos para aceleração do pagamento aos credores e consequente redução de pagamento de juros e recomposição do capital de giro.

3.4. Plano de Reestruturação Financeira

3.4.1 Proposta de Pagamento aos Credores Sujeitos a Recuperação Judicial e Aderentes

O PLANO tem como escopo:

- a) Preservar os RECUPERANDOS como unidade econômica geradora de empregos, tributos e riqueza, assegurando assim o exercício de sua função social e sustentável;
- b) Superar sua atual situação econômica e financeira, recuperando-se com isso o valor de seus ativos; e
- c) Atender aos interesses de seus credores indicando as fontes dos recursos e o cronograma de pagamento.

Após análise da situação econômica e financeira no cenário de retomada, com os devidos ajustes operacionais realizados ou em andamento, considerando as possibilidades trazidas pelo artigo 50 da Lei 11.101/2005, os RECUPERANDOS se utilizarão em especial, mas não exclusivamente, dos seguintes meios de recuperação:

1. Concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas e vincendas.

2. Equalização de encargos financeiros.
3. Novação de dívidas.

3.4.1.1. Concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas e vincendas

A. CLASSE I

Aos credores inscritos na Classe I, o pagamento dos valores atualizados, nos termos do item 3.4.1.2."a", ocorrerá após aplicação de deságio equivalente a 60% (sessenta por cento) sobre o valor devido, em até 12 (doze) meses contados da data de publicação da decisão de homologação do PLANO.

Em face da capacidade de pagamento aqui apresentada e com fulcro no art. 47 da LRF, a aprovação do presente PLANO resulta no desconto total de eventuais multas trabalhistas impostas pela justiça especializada, em especial as multas por inadimplemento de acordo trabalhista, a prevista em norma coletiva (CCT ou ACT) e as que aludem os artigos 467 e 477 da CLT.

Nos termos da jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ (Ex.: REsp 1.785.467-SP, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, por unanimidade, julgado em 02/08/2022), em julgados repetitivos, a aprovação deste PLANO estende aos credores da classe I o limite previsto no art. 83, I, da Lei 11.101/2005, para tratamento preferencial como credores originários da relação de trabalho ou por equiparação. Desta forma o montante excedente a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, por credor desta classe, será submetido aos critérios de pagamento da classe quirografária.

B. CLASSE II

Condições gerais de pagamento: Aos credores inscritos na Classe II o pagamento dos valores atualizados, nos termos do item 3.4.1.2."b", ocorrerá em 18 (dezoito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira no terceiro mês de maio subsequente a data de publicação da decisão de homologação do PLANO. Ocorrendo o pagamento da parcela na respectiva data de vencimento os RECUPERANDOS farão jus, a título de bônus de adimplência, de desconto de 80% (oitenta por cento) sobre o total da parcela.

Subclasse credores parceiros (§único art.67 LRF): considerando a) que o ciclo operacional dos RECUPERANDOS exige, para manutenção das condições comerciais, crédito, dentre outras condições de mercado; e b) que a interrupção no fornecimento de bens, serviços ou crédito pode representar a convolação em falência por inviabilidade operacional, criamos esta subclasse observando a similitude entre os credores e seus créditos.

Todos os credores da classe II poderão aderir a esta subclasse desde que continuem a prover os RECUPERANDOS ao longo do período de cumprimento do Plano, nos termos do quadro “Condições da Parceria”, alínea “c” abaixo.

Aos credores aderentes a esta subclasse é disponibilizado a seguinte forma de pagamento:

- O valor devido após aplicação de deságio de 40% (quarenta por cento) será atualizado por 6% (seis por cento) ao ano (juros devidos junto com as parcelas de principal) e pagos em 12 (doze) parcelas anuais, vencendo-se a primeira no segundo mês de maio subsequente a data de publicação da decisão de homologação do PLANO.
- A adesão a subclasse deverá ocorrer até a data da Assembleia Geral de Credores, podendo ocorrer durante o evento através de registro em ata, ou via termo de adesão ao Plano e aditivos, nos termos do art. 56-A, da LRF.
- Condições da Parceria:

SEGMENTO DO CREDOR	CONDIÇÕES ENQUAD. PARCERIA
Fornecedor de serviços em geral e mercadorias	Abertura de limite de crédito em favor dos RECUPERANDOS, no valor mínimo do crédito sujeito a RJ, com prazo de pagamento de 45 (quarenta e cinco) dias contados da emissão da nota fiscal, quando para pecuária, e 180 (cento e oitenta) dias quando para agricultura.
Instituições financeiras, fundos de investimento, securitizadoras, factorings, investidores pessoas físicas ou jurídicas (mútuos)	Abertura de limite de crédito em favor dos RECUPERANDOS, no valor mínimo do crédito sujeito a RJ, com taxas competitivas de mercado e mantido o perfil de garantias das operações anteriores. Cada utilização dos recursos disponibilizados será regulada por um contrato específico, firmado entre as partes.

C. CLASSE III

Condições gerais de pagamento: aos credores inscritos na Classe III, o pagamento dos valores atualizados nos termos do item 3.4.1.2.”b”, ocorrerá em 18 (dezoito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira no terceiro mês de maio subsequente a data de publicação da decisão de homologação do PLANO. Ocorrendo o pagamento da parcela na respectiva data de vencimento os RECUPERANDOS farão jus, a título de bônus de adimplência, de desconto de 80% (oitenta por cento) sobre o total da parcela.

- a) A todos os credores desta classe fica facultado o recebimento de sua dívida por até R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), limitado ao montante de seu crédito relacionado neste processo recuperacional, em até 180 (cento e oitenta) dias úteis contados da data de publicação da homologação do plano, sem reajuste:
- I. Os credores aderentes a esta forma de recebimento devem reconhecer o montante pelo qual votam como líquido e certo, desistindo de eventual ação de impugnação de crédito ou habilitação ainda pendente de julgamento;
 - II. Devem aderir a esta modalidade até a data da Assembleia Geral de Credores, podendo ocorrer durante o evento através de registro em ata ou via termo de adesão ao Plano e eventuais aditivos; e
 - III. Renunciam ao montante que por sorte venha a sobejar os R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), de forma irrevogável.

Subclasse credores parceiros (§único art.67 LRF): considerando a) que o ciclo operacional dos RECUPERANDOS exige, para manutenção das condições comerciais, crédito e prazo, dentre outras condições de mercado; e b) que a interrupção no fornecimento de bens, serviços ou crédito pode representar a convolação em falência por inviabilidade operacional, criamos esta subclasse observando a similitude entre os credores e seus créditos.

Todos os credores da classe III poderão aderir a esta subclasse desde que continuem a prover os RECUPERANDOS ao longo do período de cumprimento do Plano, nos termos do quadro “Condições da Parceria”, alínea “c” abaixo.

Aos credores aderentes a esta subclasse é disponibilizado a seguinte forma de pagamento:

- a) O valor devido após aplicação de deságio de 50% (cinquenta por cento) será atualizado por 6% (seis por cento) ao ano (juros devidos junto com as parcelas de principal) e pagos em 15 (quinze) parcelas anuais, vencendo-se a primeira no segundo mês de maio subsequente a data de publicação da decisão de homologação do Plano.
- b) A adesão a subclasse deverá ocorrer até a data da Assembleia Geral de Credores, podendo ocorrer durante o evento através de registro em ata, ou em termo de adesão ao Plano e aditivos, nos termos do art. 56-A, da LRF.
- c) Condições da Parceria:

SEGMENTO DO CREDOR	CONDIÇÕES ENQUAD. PARCERIA
Fornecedor de serviços em geral e mercadorias	Abertura de limite de crédito em favor dos RECUPERANDOS, no valor mínimo do crédito

	sujeito a RJ, com prazo de pagamento de 45 (quarenta e cinco) dias contados da emissão da nota fiscal, quando para pecuária, e 180 (cento e oitenta) dias quando para agricultura.
Instituições financeiras, fundos de investimento, securitizadoras, factorings, investidores pessoas físicas ou jurídicas (mútuos)	Abertura de limite de crédito em favor dos RECUPERANDOS, no valor mínimo do crédito sujeito a RJ, com taxas competitivas de mercado e mantido o perfil de garantias das operações anteriores. Cada utilização dos recursos disponibilizados será regulada por um contrato específico, firmado entre as partes.

D. PARA TODAS AS CLASSES DE CREDORES: Os credores deverão informar no processo os dados bancários para depósito e indicar o respectivo evento através do e-mail grupoprudente@gmail.com com cópia para wesley@vwadvogados.com.br (endereço eletrônico do administrador judicial), utilizando o título “GRUPO PRUDENTE EM RJ – DADOS BANCÁRIOS – CREDOR (nome e CNPJ/CPF do credor)”, sob pena de não ser efetuado o pagamento e não caracterizar o descumprimento do Plano, considerando que o direito brasileiro adota a regra do pagamento quesível (art. 327 CC).

3.4.1.2. Equalização de encargos financeiros

Em face da necessidade de equalização dos encargos financeiros, todas as dívidas sujeitas ao presente Plano de Recuperação ou mesmo em caso de eventual crédito aderente ou posteriormente habilitado, estarão sujeitas a seguinte política de juros prefixados, salvo os casos de credores parceiros nas respectivas classes:

a) Credores Classe I:

- I. Juros: Os valores sofrerão reajuste a partir da data da publicação da homologação do PLANO por taxa de juros de 3,0% (três por cento) ao ano e serão devidos juntamente com a parcela de principal.
- II. Inadimplemento: a não liquidação da obrigação caracterizará o não cumprimento do presente PLANO, ensejando a convocação de nova Assembleia Geral de Credores para análise de possível convalidação em falência ou apresentação de novo PLANO, observado os termos da LRF e em consonância com jurisprudência no STJ quanto a esta possibilidade¹.

¹ “3. No âmbito do processo de recuperação, é soberana a deliberação da Assembleia Geral de Credores relativa ao conteúdo do Plano de Recuperação Judicial. Ao magistrado compete exclusivamente a avaliação da conformidade legal do ato jurídico, fundamentado no interesse público refletido no Princípio da Preservação da Empresa e na consequente manutenção dos empregos e das fontes de produção.3.1. **Nesse contexto, deve ser considerada válida cláusula que possibilita nova convocação da Assembleia Geral de Credores em caso de descumprimento do Plano de Recuperação**

b) **Credores Classe II e III – condições gerais de pagamento:**

- I. Juros: Os valores sofrerão reajuste a partir da data da publicação da homologação do PLANO por taxa de juros de 4,0% (quatro por cento) ao ano e serão devidos juntamente com as parcelas de principal.
- II. Inadimplemento: a não liquidação da obrigação caracterizará o não cumprimento do presente PLANO, ensejando a convocação de nova Assembleia Geral de Credores para análise de possível convalidação em falência ou apresentação de novo PLANO, observado os termos da LRF e em consonância com jurisprudência no STJ quanto a esta possibilidade.

4. Novação de dívidas

1. Este PLANO, consoante a Lei 11.101/2005, implica em novação objetiva e real dos créditos concursais, obrigando os RECUPERANDOS e todos os Credores a ele sujeitos, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título.
2. Todos os credores concursais ou aderentes, por sua vez, com a novação ficam desde já obrigados, sob pena de responderem civilmente por prejuízos aos RECUPERANDOS, a cancelarem os protestos porventura efetuados pelo fato de não mais existir dívida mercantil ou de serviços não pagos, enquanto o PLANO estiver sendo cumprido. A manutenção dos protestos, além de colidir com a novação decorrente da aprovação do PLANO, causa indevida restrição ao crédito dos RECUPERANDOS.
3. Na ausência de providências dos credores, nos 60 (sessenta) dias subsequentes à homologação do PLANO de recuperação judicial, os credores reconhecem que o PLANO aprovado, acompanhado da decisão concessiva da recuperação judicial, será instrumento hábil para providenciar a baixa de todos os títulos de crédito e documentos de dívida, cujos fatos geradores sejam anteriores ao ajuizamento do pedido de recuperação judicial, podendo os RECUPERANDOS procederem à baixa dos protestos e compensar os custos a isso inerentes com créditos que tenham em face dos credores respectivos.
4. Os pagamentos efetuados na forma prevista no presente PLANO implicam em quitação plena, irrevogável e irretroatável de todos os créditos nele contemplados, aí se incluindo não só o valor principal, mas juros, correção monetária, penalidades, indenizações, abatimentos e descontos obtidos. Efetivada a quitação os credores não mais poderão reclamá-los contra os RECUPERANDOS.

Judicial, em vez da imediata conversão em falência.” (REsp n. 1.830.550/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/4/2024, DJe de 30/4/2024.). Grifo nosso.

- a. Considerando a soberania da Assembleia Geral de Credores, salvaguardado o direito do credor que apresentar objeção formal a presente cláusula até a concessão da recuperação judicial, na forma da lei, implica que os credores, por consequência, não poderão prosseguir com ações ou execuções judiciais contra os RECUPERANDOS e/ou seus coobrigados e/ou garantidores em geral, tais como, mas não se limitando a, avalistas e fiadores, relativas a créditos sujeitos ao presente processo de recuperação judicial.

4. Demonstração da viabilidade econômica (art. 53, II e III, LRF)

O estudo técnico elaborado pelos profissionais habilitados desta assessoria (Leandro Reis Bernardes – CRA/GO 4329/RD, equipe CORECON 152/D PJ e Hugo Braga – Bacharel em Direito e CRA/GO 6-00575), mediante obtenções de dados e informações fomentados pelos RECUPERANDOS e seus gestores. O estudo demonstra a viabilidade econômica e financeira dos RECUPERANDOS, promovendo a preservação de sua função social e o estímulo à atividade econômica.

4.1 Premissas

As premissas assumidas na elaboração deste PLANO, fundamentadas nos documentos e informações fornecidos pelos RECUPERANDOS, são apresentadas como fatos certos, seguros e reais devidamente fundamentados no dia a dia operacional do Grupo e na legislação pertinente.

O PLANO foi elaborado levando em consideração que a forma de pagamento aos credores está diretamente relacionada à disponibilidade de recursos projetada ano a ano. Assim sendo, projetou-se o resultado financeiro da atividade e respectivo fluxo de caixa para os próximos anos, com a identificação dos volumes disponíveis de recursos para liquidação das dívidas dos RECUPERANDOS.

O racional da projeção econômica e financeira segue a seguinte ordem de apresentação - projeções de receitas, projeções de custos e consolidação do Fluxo de Caixa:

I. Receitas: iniciando a construção técnica da demonstração do fluxo de caixa projetado, partimos da projeção de faturamento com base nas condições de disponibilidade de áreas plantadas, rebanho, produtividade e preços médios. Está sendo considerado ainda a capacidade financeira de investimentos e aportes para custeio dos RECUPERANDOS.

Quadro de Receitas:

DISCRIMINAÇÃO	Preços		Ano 0-1			Ano 1-2			Ano 2-3		
	médios (R\$)	Medida	Quantidade	Valor	Medida	Quantidade	Valor	Medida	Quantidade	Valor	
LAVOURA	Preço médio	Média (sc/ha)	Área em hectare	Valor	Média (sc/ha)	Área em hectare	Valor	Média (sc/ha)	Área em hectare	Valor	
Safras e Safrinhas				21.652.400,00			22.242.920,00			22.833.440,00	
Soja	133,00	55,0	2.960	21.652.400,00	56,5	2.960	22.242.920,00	58,0	2.960	22.833.440,00	
Milho (ou outros)	60,00	70	0	0,00	70	0	0,00	70	0	0,00	
Arrendamentos	Preço médio	Média (sc/ha)	Área arrendada em hectare	Valor	Média (sc/ha)	Área arrendada em hectare	Valor	Média (sc/ha)	Área arrendada em hectare	Valor	
Arrendamento de área para terceiros				0,00			0,00			0,00	
	0,000	0,0	0	0,00	0,0	0	0,00			0,00	
	0,000	0,0	0	0,00	0,0	0	0,00			0,00	
PECUÁRIA	Preço médio	Qtd Arroba (@)	Qtd rebanho	Valor	Qtd Arroba (@)	Qtd rebanho	Valor	Qtd Arroba (@)	Qtd rebanho	Valor	
				1.813.000,00			1.813.000,00			1.813.000,00	
Pecuária de corte (venda bezerrada desmamada)	2.450,00	0	740	1.813.000,00	0	740	1.813.000,00	0	740	1.813.000,00	
TOTAL GERAL				23.465.400,00			24.055.920,00			24.646.440,00	

DISCRIMINAÇÃO	Preços		Ano 3-4			Ano 4-5			Ano 5-6 e Seguintes		
	médios (R\$)	Medida	Quantidade	Valor	Medida	Quantidade	Valor	Medida	Quantidade	Valor	
LAVOURA	Preço médio	Média (sc/ha)	Área em hectare	Valor	Média (sc/ha)	Área em hectare	Valor	Média (sc/ha)	Área em hectare	Valor	
Safras e Safrinhas				23.423.960,00			24.014.480,00			24.605.000,00	
Soja	133,00	59,5	2.960	23.423.960,00	61,0	2.960	24.014.480,00	62,5	2.960	24.605.000,00	
Milho (ou outros)	60,00	70	0	0,00	70	0	0,00	70	0	0,00	
Arrendamentos	Preço médio	Média (sc/ha)	Área arrendada em hectare	Valor	Média (sc/ha)	Área arrendada em hectare	Valor	Média (sc/ha)	Área arrendada em hectare	Valor	
Arrendamento de área para terceiros				0,00			0,00			0,00	
	0,000			0,00			0,00			0,00	
	0,000			0,00			0,00			0,00	
PECUÁRIA	Preço médio	Qtd Arroba (@)	Qtd rebanho	Valor	Qtd Arroba (@)	Qtd rebanho	Valor	Qtd Arroba (@)	Qtd rebanho	Valor	
				1.813.000,00			1.813.000,00			1.813.000,00	
Pecuária de corte (venda bezerrada desmamada)	2.450,00	0	740	1.813.000,00	0	740	1.813.000,00	0	740	1.813.000,00	
TOTAL GERAL				25.236.960,00			25.827.480,00			26.418.000,00	

Notas explicativas:

- As quantidades de bovinos, bem como a quantidade de áreas plantadas estão consolidadas nestas projeções de faturamento diante da soma de áreas produtivas disponíveis no grupo.
- Os preços médios para agricultura e pecuária considerados ao longo dos próximos anos são avaliados como otimistas quando comparadas às cotações de mercado dos anos de 2023 e 2024.
- Os RECUPERANDOS renovarão os contratos de arrendamento que vencerem antes do término do período recuperacional. Caso haja alguma rescisão contratual para exploração das áreas arrendadas ao longo dos anos, os RECUPERANDOS celebrarão novo(s) contrato(s) com outros possíveis ofertantes/arrendadores na região, mantendo sempre o volume de área plantada.
- Agricultura:
 - Soja (safra): Estima-se a partir do próximo período de safra uma produtividade média de 55 sacas por hectare e um aumento gradativo para os anos vindouros. Não está previsto abertura de novas áreas.
 - Milho ou outros grãos (safrinha): A priori não haverá mais plantio da safrinha, visto a região não ter demonstrado viabilidade para esta operação. No caso de melhorias climáticas e dos preços, os RECUPERANDOS poderão reavaliar.
- Pecuária:
 - Pecuária de corte (cria): Os RECUPERANDOS possuem atualmente 925 matrizes. Estima-se uma produtividade média de bezerras (machos e fêmeas) de 80%. Foi previsto uma média de nascimento de 50% para machos e 50% para fêmeas. O preço médio considerado corresponde à média entre preços dos bezerras machos e fêmeas.

- b. Em períodos anteriores, parte ou maioria das fêmeas eram retidas para formação de matrizes futuras. Houve também tentativa de retenção de machos aguardando melhora dos preços, o que não se viabilizou. A previsão para o ano I em diante é a venda constante dos bezerros machos e fêmeas quando alcançarem o período da desmama.
- c. A exemplo da agricultura, também não há previsão de aumento de matrizes para a atividade da pecuária durante o período recuperacional em função da limitação de áreas de pastagens e a fim de evitar exposições de risco de investimentos e maiores demandas de capital de giro para custeio.

II. Custos: seguindo com nossas projeções, abrimos os custos variáveis e fixos, que são fundamentados a partir de medianas setoriais da região, lastreados por parâmetros de custos médios considerados por órgãos oficiais, como a CONAB. Não se prevê aumento gradativo dos custos fixos ao longo dos próximos anos, uma vez que há uma compensação na trava das receitas (preço de venda médio) para os referidos anos.

Quadro de projeção de custos fixos e variáveis:

DISCRIMINAÇÃO	Ano 0-1	Ano 1-2	Ano 2-3	Ano 3-4	Ano 4-5	Ano 5-6 e seguintes
Custos Fixos						
Mão de Obra	R\$ 1.300.668,00					
Outros Custos Administrativos e Operacionais	R\$ 1.435.200,00					
Pro Labore e encargos	R\$ 1.305.360,00					
Impostos parcelados (débitos previdenciários)	R\$ 13.434,24	R\$ 8.956,16	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
CUSTOS FIXOS MONETÁRIOS	R\$ 4.054.662,24	R\$ 4.050.184,16	R\$ 4.041.228,00	R\$ 4.041.228,00	R\$ 4.041.228,00	R\$ 4.041.228,00
Depreciação / Exaustão	R\$ 0,00					
Amortização de Gastos Diferidos	R\$ 0,00					
CUSTOS FIXOS NÃO MONETÁRIOS	R\$ 0,00					
CUSTOS FIXOS TOTAIS	R\$ 4.054.662,24	R\$ 4.050.184,16	R\$ 4.041.228,00	R\$ 4.041.228,00	R\$ 4.041.228,00	R\$ 4.041.228,00
Custos Variáveis:						
Custos de Produção	R\$ 17.868.635,00	R\$ 18.016.895,00	R\$ 18.100.265,00	R\$ 18.293.465,00	R\$ 18.293.465,00	R\$ 18.293.465,00
Seguro de safra	0,0	R\$ 0,00				
Custos tributários diversos	1,85%	R\$ 434.109,90	R\$ 445.034,52	R\$ 455.959,14	R\$ 466.883,76	R\$ 477.808,38
Diversos / Outros / Não previstos - Custos Variáveis	0,5%	R\$ 117.327,00	R\$ 120.279,60	R\$ 123.232,20	R\$ 126.184,80	R\$ 129.137,40
CUSTOS VARIÁVEIS TOTAIS	R\$ 18.302.744,90	R\$ 18.461.929,52	R\$ 18.556.224,14	R\$ 18.760.348,76	R\$ 18.771.273,38	R\$ 18.782.198,00
CUSTOS MONETÁRIOS TOTAIS	R\$ 22.357.407,14	R\$ 22.512.113,68	R\$ 22.597.452,14	R\$ 22.801.576,76	R\$ 22.812.501,38	R\$ 22.823.426,00
CUSTOS TOTAIS	R\$ 22.357.407,14	R\$ 22.512.113,68	R\$ 22.597.452,14	R\$ 22.801.576,76	R\$ 22.812.501,38	R\$ 22.823.426,00

Preço de venda saca de soja	133,00
-----------------------------	--------

Observações:

- Custos monetários: referem-se a efetivos descaixes
- Custos não monetários: não há saída efetiva de caixa.

Ano I e demais	ESTIMATIVAS	
	ANO	MÊS
OUTROS CUSTOS ADM E OPERACIONAIS		
Água, Energia, internet e Telefonia	R\$ 28.800,00	R\$ 2.400,00
Serviços Contábeis	R\$ 24.000,00	R\$ 2.000,00
Despesas com hospedagem	R\$ 18.000,00	R\$ 1.500,00
Despesas de escritório	R\$ 9.600,00	R\$ 800,00
Peças / Manutenções / Benfeitorias (estruturas físicas, maquinário, equipamentos, mobiliário e outros)	R\$ 600.000,00	R\$ 50.000,00
Alimentação e Limpeza	R\$ 229.200,00	R\$ 19.100,00
Combustíveis / Veículos (não produção)	R\$ 96.000,00	R\$ 8.000,00
Aluguel de veículos para assistência técnica	R\$ 69.600,00	R\$ 5.800,00
Despesas Financeiras / tarifas / taxas / Licenças	R\$ 24.000,00	R\$ 2.000,00
Serviços de terceiros diversos (Gestão)	R\$ 36.000,00	R\$ 3.000,00
Seguros Diversos	R\$ 120.000,00	R\$ 10.000,00
Outros / Diversos	R\$ 180.000,00	R\$ 15.000,00
TOTAL FIXO	R\$ 1.435.200,00	R\$ 119.600,00

Mão de obra:

DISCRIMINAÇÃO	Local	Salário médio mensal (R\$)	Quant.	Custo Anual
MÃO-DE-OBRA FIXA				
CASEIRO	Fazenda	R\$ 1.800,00	1	21.600,00
COZINHEIRA	Fazenda	R\$ 1.800,00	1	21.600,00
SERVIÇOS GERAIS SEDE	Fazenda	R\$ 1.420,00	1	17.040,00
GERENTE DE FAZENDA	Fazenda	R\$ 4.560,00	1	54.720,00
VAQUEIRO A	Fazenda	R\$ 3.550,00	1	42.600,00
VAQUEIRO B	Fazenda	R\$ 2.800,00	1	33.600,00
VAQUEIRO AUXILIAR	Fazenda	R\$ 1.412,00	2	33.888,00
TÉCNICO AGRÍCOLA	Fazenda	R\$ 4.326,00	1	51.912,00
TRATORISTA	Fazenda	R\$ 3.000,00	4	144.000,00
SERVIÇOS GERAIS FAZENDA	Fazenda	R\$ 2.800,00	1	33.600,00
OPERADOR DE MÁQUINA	Fazenda	R\$ 3.500,00	2	84.000,00
OPERADOR DE VEÍCULOS	Fazenda	R\$ 3.500,00	3	126.000,00
ASSISTENTE DE MÁQUINAS	Fazenda	R\$ 3.000,00	1	36.000,00
TOTAL M. O. FIXA			20	700.560,00
ENCARGOS SOCIAIS		Incidência		Custo Anual
S/Honorários		20%		
S/M.O. Fixa		55%		385.308,00
TOTAL DOS ENCARGOS				385.308,00
MÃO-DE-OBRA TOTAL			20	700.560,00
TOTAL GERAL CLT			20	1.085.868,00

DISCRIMINAÇÃO - PJ, AUTÔNOMOS e OUTROS	SISTEMA	Honorários mensal (R\$)	Quant.	Atual Custos Anual
MÃO-DE-OBRA FIXA				
Operadores de Máquina	Autônomo	R\$ 3.000,00	2	30.000,00
Tratorista	Autônomo	R\$ 3.000,00	4	60.000,00
Auxiliares de produção período safra	Diaristas	R\$ 120,00	10	124.800,00
TOTAL GERAL PJ			16	214.800,00
TOTAL GERAL DE MÃO DE OBRA			36	1.300.668,00

Auxiliares de produção autônomos são necessários e dedicados ao plantio de safra. Os mesmos são contratados em sistema de diaristas, o que é uma prática de mercado. É considerado ainda demandas de 4 meses para os mesmos durante o ano para atender as necessidades operacionais de safra. As contratações complementares para operadores de máquinas e tratoristas também seguem a mesma demanda, porém para um período médio de 05 meses.

Os Encargos previstos referem-se a encargos trabalhistas, férias, 13º salários, substituições, custeios, etc.

Não estão previstos aumento de mão de obra ao longo dos anos em função da condição de estabilização de área plantada e plantel de bovinos durante o período recuperacional.

Insumos:

DISCRIMINAÇÃO	Unidade de medida	Custo	Ano 0-1		Ano 1-2		Ano 2-3		Ano 3-4 e seguintes	
			Valor base	Valor	Valor base	Valor	Valor base	Valor	Valor base	Valor
LAVOURA		Por hectare		13.892.760,00		13.892.760,00		13.892.760,00		13.892.760,00
Soja (insumos, operacional e operacional)	ha.	4.693,50	2.960	13.892.760,00	2.960	13.892.760,00	2.960	13.892.760,00	2.960	13.892.760,00
Milho (insumos e operacional)	ha.	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Abertura de área	ha.	5.985,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Arrendamentos		Por contrato		2.639.250,00		2.787.510,00		2.870.880,00		3.064.080,00
Arrendamentos agricultura	Sacas	105,00	21.050	2.210.250,00	22.462	2.358.510,00	23.256	2.441.880,00	25.096	2.635.080,00
Arrendamentos pecuária	Reses		35.750	429.000,00	35.750	429.000,00	35.750	429.000,00	35.750	429.000,00
PECUÁRIA				1.336.625,00		1.336.625,00		1.336.625,00		1.336.625,00
Matriz - cria (manejo e suplementação e mortalidade)	Custo por reses	1.280,00	925	1.184.000,00	925	1.184.000,00	925	1.184.000,00	925	1.184.000,00
Matriz - cria (substituição / renovação)	Custo por reses	1.000,00	139	138.750,00	139	138.750,00	139	138.750,00	139	138.750,00
Reformas pastagens e Correlatos	Custo por reses	15,00	925	13.875,00	925	13.875,00	925	13.875,00	925	13.875,00
CUSTO TOTAL COM INSUMOS -->				17.868.635,00		18.016.895,00		18.100.265,00		18.293.465,00

III. Fluxo de Caixa com cronograma de pagamento previsto no item 3.4.1: projetadas as receitas e os custos, inclusive com o cálculo e incidência dos impostos devidos, alcançamos o fluxo de caixa projetado.

Ao longo de todo o período projetado foi condição “*sine qua non*” que os saldos acumulados finais de caixa fossem positivos, confirmando a capacidade de recuperação da empresa e pagamento de suas obrigações dentro das hipóteses apresentadas no PLANO de forma líquida e certa.

Uma vez que não há como prever a exata data de realização da Assembleia Geral de Credores, o ano I corresponde aos doze primeiros meses posteriores a aprovação do PLANO.

Quadro de fluxo de caixa projetado:

FLUXO DE CAIXA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

	Ano I	%	Ano II	%	Ano III	%	Ano IV	%	Ano V	%
Receitas Operacionais	23.465.400,00	100,00%	24.055.920,00	100,00%	24.646.440,00	100,00%	25.236.960,00	100,00%	25.827.480,00	100,00%
a) Faturamento	23.465.400,00	100,00%	24.055.920,00	100,00%	24.646.440,00	100,00%	25.236.960,00	100,00%	25.827.480,00	100,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis	22.357.407,14	95,28%	22.512.113,68	93,58%	22.597.452,14	91,69%	22.801.576,76	90,35%	22.812.501,38	88,33%
(=) EBITDA	1.107.992,86	4,72%	1.543.806,32	6,42%	2.048.987,86	8,31%	2.435.383,24	9,65%	3.014.978,62	11,67%
(-) Depreciações / Amortizações	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Operacional	1.107.992,86	4,72%	1.543.806,32	6,42%	2.048.987,86	8,31%	2.435.383,24	9,65%	3.014.978,62	11,67%
(-) Juros RJ (todas as classes)	336.426,41	1,43%	336.426,41	1,40%	330.456,39	1,34%	320.195,64	1,27%	303.207,73	1,17%
(-) Juros captações futuras	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Líquido	771.566,45	3,29%	1.207.379,91	5,02%	1.718.531,47	6,97%	2.115.187,60	8,38%	2.711.770,89	10,50%
AJUSTES SOBRE O LUCRO										
Estorno depreciação	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Varição de NCG	0,00	0,00%	-14.949,45	0,00%	-15.850,70	0,00%	-14.325,28	0,00%	-17.008,62	0,00%
Aporte Investidor	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
CAPEX	0,00	0,00%	-240.559,20	-1,00%	-492.928,80	-2,00%	-504.739,20	-2,00%	-516.549,60	-2,00%
FLUXO DE CAIXA LIVRE	771.566,45		951.871,26		1.209.751,97		1.596.123,11		2.178.212,67	
Operações não sujeitas a RJ	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	605.615,90		0,00		0,00		0,00		0,00	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	0,00		0,00		256.518,76		266.779,51		277.450,69	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	0,00		0,00		77.410,89		80.507,33		83.727,62	
4 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 4	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES	605.615,90		0,00		333.929,65		347.286,84		361.178,31	
FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES	165.950,55	0,71%	951.871,26	3,96%	875.822,32	3,55%	1.248.836,28	4,95%	1.817.034,36	7,04%
DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ (juros + amortizações)	942.042,31		336.426,41		664.386,04		667.482,48		664.386,04	

Obs: Considerou CAPEX para demandas de substituição, modernização e aquisição de equipamentos, maquinários, veículos e outros.

	Ano VI	%	Ano VII	%	Ano VIII	%	Ano IX	%	Ano X	%
Receitas Operacionais	26.418.000,00	100,00%								
a) Faturamento	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis	22.823.426,00	86,39%								
(=) EBITDA	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%
(-) Depreciações / Amortizações	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Operacional	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%
(-) Juros RJ (todas as classes)	288.760,60	1,09%	273.735,58	1,04%	258.109,57	0,98%	241.858,51	0,92%	224.957,40	0,85%
(-) Juros captações futuras	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Líquido	3.305.813,40	12,51%	3.320.838,42	12,57%	3.336.464,43	12,63%	3.352.715,49	12,69%	3.369.616,60	12,76%
AJUSTES SOBRE O LUCRO										
Estorno depreciação	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Varição de NCG	-17.008,62	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Aporte Investidor	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
CAPEX	-528.360,00	-2,00%	-528.360,00	-2,00%	-528.360,00	-2,00%	-528.360,00	-2,00%	-528.360,00	-2,00%
FLUXO DE CAIXA LIVRE	2.760.444,78		2.792.478,42		2.808.104,43		2.824.355,49		2.841.256,60	
Operações não sujeitas a RJ	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	288.548,72		300.090,67		312.094,30		324.578,07		337.561,19	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	87.076,72		90.559,79		94.182,18		97.949,47		101.867,45	
4 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 4	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES	375.625,44		390.650,46		406.276,48		422.527,54		439.428,64	
FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES	2.384.819,34	9,03%	2.401.827,96	9,09%	2.401.827,96	9,09%	2.401.827,96	9,09%	2.401.827,96	9,09%
DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ (juros + amortizações)	664.386,04									

	Ano XI	%	Ano XII	%	Ano XIII	%	Ano XIV	%	Ano XV	%
Receitas Operacionais	26.418.000,00	100,00%								
a) Faturamento	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis	22.823.426,00	86,39%								
(=) EBITDA	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%
(-) Depreciações / Amortizações	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Operacional	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%
(-) Juros RJ (todas as classes)	207.380,26	0,78%	189.100,03	0,72%	170.088,59	0,64%	150.316,69	0,57%	129.753,91	0,49%
(-) Juros captações futuras	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Líquido	3.387.193,74	12,82%	3.405.473,97	12,89%	3.424.485,41	12,96%	3.444.257,31	13,04%	3.464.820,09	13,12%
AJUSTES SOBRE O LUCRO										
Estorno depreciação	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Variação de NCG	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Aporte Investidor	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
CAPEX	-264.180,00	-1,00%	-264.180,00	-1,00%	-264.180,00	-1,00%	-264.180,00	-1,00%	-264.180,00	-1,00%
FLUXO DE CAIXA LIVRE	3.123.013,74		3.141.293,97		3.160.305,41		3.180.077,31		3.200.640,09	
Operações não sujeitas a RJ	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	351.063,64		365.106,18		379.710,43		394.898,85		410.694,80	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	105.942,15		110.179,83		114.587,03		119.170,51		123.937,33	
4 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 4	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES	457.005,79		475.286,02		494.297,46		514.069,36		534.632,13	
FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES	2.666.007,96	10,09%								
DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ (juros + amortizações)	664.386,04									

	Ano XVI	%	Ano XVII	%	Ano XVIII	%	Ano XIX	%	Ano XX	%
Receitas Operacionais	26.418.000,00	100,00%								
a) Faturamento	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%	26.418.000,00	100,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis	22.823.426,00	86,39%								
(=) EBITDA	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%
(-) Depreciações / Amortizações	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Operacional	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%	3.594.574,00	13,61%
(-) Juros RJ (todas as classes)	108.368,63	0,41%	86.127,93	0,33%	62.997,61	0,24%	38.942,07	0,15%	13.924,31	0,05%
(-) Juros captações futuras	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Líquido	3.486.205,37	13,20%	3.508.446,07	13,28%	3.531.576,39	13,37%	3.555.631,93	13,46%	3.580.649,69	13,55%
AJUSTES SOBRE O LUCRO										
Estorno depreciação	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Variação de NCG	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Aporte Investidor	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
CAPEX	-264.180,00	-1,00%	-264.180,00	-1,00%	-264.180,00	-1,00%	-264.180,00	-1,00%	-264.180,00	-1,00%
FLUXO DE CAIXA LIVRE	3.222.025,37		3.244.266,07		3.267.396,39		3.291.451,93		3.316.469,69	
Operações não sujeitas a RJ	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	427.122,59		444.207,50		461.975,80		480.454,83		499.673,02	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	128.894,82		134.050,61		139.412,64		144.989,15		150.788,71	
4 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 4	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES	556.017,42	2,37%	578.258,11	2,46%	601.388,44	2,56%	625.443,97	2,67%	650.461,73	2,77%
FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES	2.666.007,96	10,09%								
DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ (juros + amortizações)	664.386,04									

5. Considerações finais

1. Para todos os efeitos legais, considera-se como data da homologação judicial do presente PLANO a correspondente à publicação no diário oficial da decisão judicial proferida, pelo juízo da recuperação, que conceder a recuperação judicial.
2. Caso qualquer pagamento ou ato estiver programado, de acordo com o PLANO, para ser efetivado ou realizado em dia não útil, tais como sábados, domingos, feriados ou datas em

que não haja expediente bancário na Comarca onde tramitam os autos da recuperação judicial, fica automaticamente prorrogado para o próximo dia útil o prazo para o pagamento ou prática do ato respectivo.

3. O PLANO poderá ser alterado a qualquer tempo após sua homologação judicial e antes de seu integral cumprimento, por iniciativa dos RECUPERANDOS, mediante a convocação de Assembleia Geral de Credores. Tais alterações dependerão da aprovação dos RECUPERANDOS e da maioria dos créditos presentes na Assembleia Geral de Credores, mediante a obtenção do quórum segundo art. 45 c/c o art.58, *caput* e § 1º, da Lei 11.101/2005.
4. Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros, à expressa aceitação pelos cessionários de que o crédito cedido está sujeito às condições do presente PLANO.
5. A aprovação desde PLANO autoriza a venda dos bens relacionados no laudo de avaliação de ativos (máquinas e equipamentos) juntado também nesta data, quando a razão for exclusivamente a **necessária substituição em face de sua obsolescência tecnológica, operacional ou funcional.**
6. O juízo da Recuperação judicial será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PLANO, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial. Posteriormente será, para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PLANO, a Vara Cível da Comarca de Estrela do Norte (GO).

6. Conclusão

A Argumento Assessoria e Projetos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.347.265/0001-87 e CRA/GO 01450-PJ, contratada para elaboração do presente PLANO de Recuperação Judicial, alicerçada na análise setorial realizada, nas informações e premissas fornecidas pelos RECUPERANDOS, mantidas as projeções econômicas e financeiras, certifica que a aprovação do PLANO representa a continuidade dos RECUPERANDOS na atividade através da superação da crise financeira, retomada da rentabilidade e equalização de seu fluxo de caixa, garantindo ainda o pagamento dos credores sem riscos adicionais às relações originalmente estabelecidas antes do pedido de recuperação judicial

Goiânia, 16 de janeiro de 2025.

- ANDREA DE PAULA GOMES PRUDENTE

- EDUARDO ALVES PRUDENTE

- FERNANDO ANTÔNIO ALVES PRUDENTE FILHO

- FERNANDO ANTÔNIO ALVES PRUDENTE

- LUCIANA MARTINS SILVA PRUDENTE

- MARIA DE LOURDES ALVES

Argumento Assessoria e Projetos Ltda.
CRA/GO 01450-PJ



OS 10160 (APARTAMENTO)

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
Usuário: Wesley Santos Alves Data: 14/07/2025 17:21:09

RESUMO	
ENDEREÇO DO IMÓVEL RESIDENCIAL EMINENT, AP 402, LT 01/11/12/13, QD 158, RUA T-64 ESQUINA COM AV T-05. BAIRRO NOVA SUIÇA	
CIDADE GOIÂNIA	UF GO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO PRECIFICAÇÃO	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO VALOR DE VENDA	
SOLICITANTE E/OU INTERESSADO Eduardo Alves Prudente	
PROPRIETÁRIO Ass.: Luiz Cesar Miranda Junior	
TIPO DE IMÓVEL APARTAMENTO	ÁREAS DO IMÓVEL (m²) 161,84
METODOLOGIA COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	ESPECIFICAÇÃO (FUNDAMENTOS/PRECISÃO) PRECISÃO: 3 / FUNDAMENTAÇÃO: 2
MANIFESTAÇÃO QUANTO GARANTIA DO IMÓVEL ACEITO	
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 1.370.000,00	VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL R\$ 1.260.000,00
VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL R\$ 1.480.000,00	PERSPECTIVA DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL NORMAL/ALTO
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF DO RT 026.772.671-60
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF DO RL 026.772.671-60
CNPJ 41670195000164	
<hr/> <p style="text-align: center;">RESPONSÁVEL TÉCNICO</p> <hr/> <p style="text-align: center;">REPRESENTANTE LEGAL</p>	





OS 10160 (APARTAMENTO)

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:24:00

IDENTIFICAÇÃO									
CATEGORIA APARTAMENTO				UF GO					
MUNICÍPIO DO IMÓVEL GOIÂNIA			BAIRRO BAIRRO NOVA SUIÇA						
DISTRITO/LOCALIDADE/CIDADE GOIÂNIA			CEP 74230-022						
ENDEREÇO DO IMÓVEL RESIDENCIAL EMINENT, AP 402, LT 01/11/12/13, QD 158, RUA T-64 ESQUINA COM AV T-05									
CAD. MUNICIPAL 230.894		FINALIDADE VALOR DE VENDA	OBJETIVO PRECIFICAÇÃO						
INTERESSADO Ass.: Luiz Cesar Miranda Junior									
HEMISFÉRIO SUL		LATITUDE GRAUS 16		MIN 42	SEG 57.0	GRAUS 49	MIN 16	SEG 10.3	DATUM -16.71583367298002, - 49.269535720328804

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		
INFRA-ESTRUTURA URBANA COMPLETA		
SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS COMPLETO		PADRÃO DAS EDIFICAÇÕES DA REGIÃO NORMAL/ALTO
USOS PREDOMINANTES NO LOGRADOURO RESIDENCIAL		VIA DE ACESSO AO ENDEREÇO SECUNDÁRIA
REGIÃO NO CONTEXTO URBANO DENTRO DA MALHA URBANA	INFLUÊNCIAS VALORIZANTES CRECHE, ESCOLA, RESTAURANTES, SUPERMERCADOS E OUTROS.	INFLUÊNCIAS DESVALORIZANTES NÃO POSSUI

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL								
EDIFICAÇÃO								
IMPLANTAÇÃO/INSERÇÃO ESQUINA		VISTORIA INTERNA	DATA DA VISTORIA 11/12/2024	OCUPAÇÃO OCUPADO	USO RESIDENCIAL	TETO LAJE	COBERTURA LAJE	
PAREDES EXTERNAS ALVENARIA		PAREDES INTERNAS ALVENARIA		DEMAIS FACHADAS ALVENARIA	ESQUADRIAS FACHADA PRINCIPAL PORTAS DE MADEIRA		DEMAIS ESQUADRIAS VIDRO TEMPERADO E PORTAS DE MADEIRA	
ÁREAS MOLHADAS				ÁREAS SECAS				
PISOS PORCELANATO		PAREDES INTERNAS PORCELANATO		PISOS PORCELANATO		IDADE ESTIMADA (ANOS) 12 ANOS		
Nº SUBSOLOS 2	Nº TÉRREOS 1	Nº MEZANIMOS 1	Nº SOBRELOJAS 0	Nº PAV. OUTROS 32	Nº COBERTURAS 0	QTD. PAVIMENTOS DA UNIDADE 1		
LOCAÇÃO NO TERRENO ESQUINA		VISTA PANORÂMICA SEM INFLUÊNCIA	ORIENTAÇÃO SOLAR SEM INFLUÊNCIA	COBERTAS 3	DESCOBERTAS 0	TOTAL 3	TAXA DE CONDOMÍNIO (R\$)	FRAÇÃO IDEAL 1,5249%
COMPARTIMENTOS COM ARMÁRIOS 8		SALÕES DE LAZER 1		PADRÃO DE ACABAMENTO NORMAL/ALTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM		
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO AVERBADAS (m²)								
PRIVATIVA UNIDADE 161,84		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0		COMUNS 110,35		TOTAL AVERBADA 272,19		
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS (m²)								
PRIVATIVA UNIDADE 0		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0		COMUNS 0		TOTAL NÃO AVERBADA 0		
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO TOTAIS (m²)								
PRIVATIVA UNIDADE 161,84		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0		COMUNS 110,35		TOTAL CONSTRUÍDA 272,19		
DIVISÃO INTERNA Apartamento com 4 quartos sendo todos suíte (2 quartos compartilham do mesmo banheiro), 1 Lavabo, 1 banheiro de serviço, sala com 2 ambientes, varanda gourmet fechada, cortina de vidro na sala, cozinha, área de serviço, despensa e vagas de garagem.								
OBSERVAÇÃO Porcelanato, ar condicionado em todos os cômodos, iluminação planejada, 2 apartamentos por andar. 3 vagas de garagem e 1 escaninho								
EQUIPAMENTOS DA UNIDADE OU DISPONÍVEIS PARA A UNIDADE NO EMPREENDIMENTO SALÃO DE FESTAS, PISCINAS, ESPAÇO COM CHURRASQUEIRA, SALAO DE JOGOS (CONDOMÍNIO COMPLETO).								



OS 10160 (APARTAMENTO)

TERRENO DO EMPREENDIMENTO				
ÁREA (m²)	TESTADA (m)	PROFUNDIDADE EQUIVALENTE(m2)	POSIÇÃO	COTA/GREIDE
2.262,50			ESQUINA	ACIMA
CERCAMENTO TOTAL	CERCAMENTO FRENTE	CERCAMENTO LATERAIS/FUNDOS	CONTROLE DE ACESSO	
			SIM	

TERRENO DA UNIDADE					
ÁREA (m²)	TESTADA (m)	PROFUNDIDADE	POSIÇÃO	COTA/GREIDE	FORMATO APROXIMADO
INCLINAÇÃO	CERCAMENTO	CERCAMENTO FRENTE	CERCAMENTO LATERAIS/FUNDO	VOCAÇÃO PRINCIPAL	

LADOS DO TERRENO

EMPREENDIMENTO/CONDOMÍNIO			
Nº PRÉDIOS	TOTAL DE UNIDADES	OCUPAÇÃO DO TERRENO	PADRÃO DO EMPREENDIMENTO
1	64 APARTAMENTOS	PREDIO RESIDENCIAL	NORMAL/ALTO
INFRAESTRUTURA			ESTADO DE CONSERVAÇÃO
BOA			BOM

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA			
COM BASE NA VISTORIA OBSERVAMOS OU COM BASE NA SITUAÇÃO PARADIGMA (SE FOR O CASO) CONSIDERAMOS:			
VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO GRAVES	OUTROS DANOS GRAVES	ESTABILIDADE E SOLIDEZ	CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE
NÃO POSSUI	NÃO POSSUI	POSSUI	POSSUI
OBSERVAÇÃO			
NÃO POSSUI			

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO		
PERFORMANCE PERCEBIDA	NÍVEL DE OFERTAS VERIFICADO NO SEGMENTO	LÍQUIDEZ INFERIDA PARA O IMÓVEL
NORMAL	06 A 12 MESES	NORMAL

ESPECIFICAÇÕES		
MÉTODO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	II	III

RESULTADOS		
SITUAÇÃO DESCRITA E CONSIDERADA P/ EFEITO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE VALOR DETERMINADO	DATA DE REFERÊNCIA DA AVALIAÇÃO
CONFORME VISTORIADO IN LOCO	MÉDIO	19/12/2024

AVALIAÇÃO GLOBAL DO IMÓVEL			
ÁREA (m²)	X	R\$/M²	= VALOR GLOBAL (R\$)
161,84		8.465,15	1.370.000,00

AVALIAÇÃO ITEMIZADA	
R\$ 1.370.000,00	
VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL (NBR 14.653-2)	VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL (NBR 14.653-2)
R\$ 1.260.000,00	R\$ 1.480.000,00

SIGNATÁRIOS			
RESPOSÁVEL TÉCNICO	FORMAÇÃO	CREA/CAU	CPF/MATRÍCULA
DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	ENGENHARIA CIVIL	1020556862D-GO	026.772.671-60
EMPRESA	CNPJ	RESPONSÁVEL LEGAL	CPF
ALBAXIA AVALIADORA	41670195000164	DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	026.772.671-60
19/12/2024	RESPONSÁVEL TÉCNICO	REPRESENTANTE LEGAL	OUTROS
DATA			

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:09



OS 10160 (APARTAMENTO)

Equação Função Estimativa:

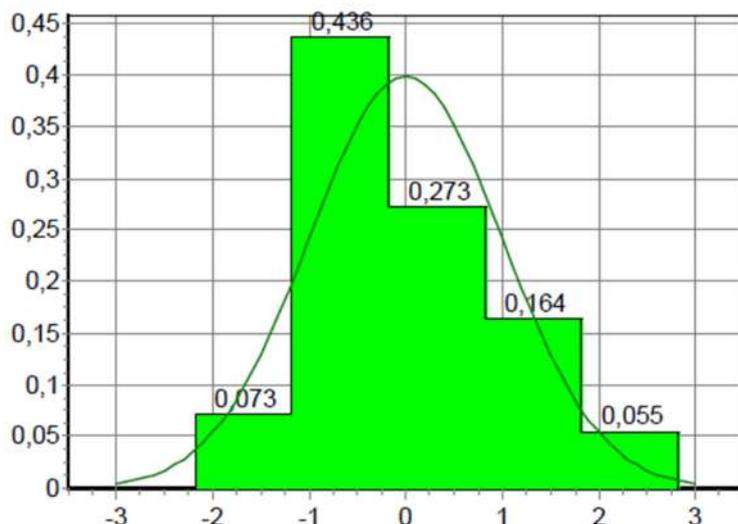
$$\text{Valor Unit} = 1 / (+0,0003382630568 + 7,320526273E-10 * \text{Área Total}^2 - 7,448961174E-06 * \text{Padrão Acabamento} - 2,184683932E-05 * \text{Data do Evento} - 1,861101862E-05 * \text{Origem Informação} - 4,855828039E-07 * \text{Andar} - 1,137874314E-11 * \text{LOCAL}^2 - 4,187307048E-06 * \text{Estado de Conservação}^2)$$

OBSERVAÇÕES

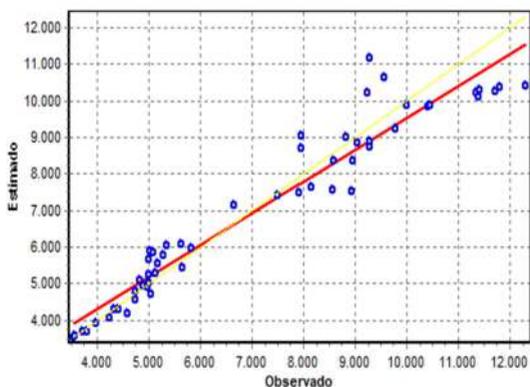
- Número de dados da amostra: 55 (sendo 27 dados de transação (negociados) e 28 dados em ofertados).
- Na avaliação do imóvel foram analisados itens como: Metragem privativa, origem da informação (oferta ou venda), data de ocorrência desta análise no mercado imobiliário, estado de conservação, índice fiscal da região, padrão de acabamento e andar.
 - Para a avaliação, foi utilizada a área identificada na documentação.

Relatório Regressão Linear

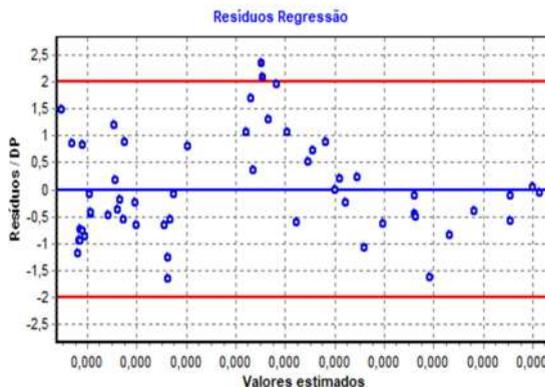
Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:09



OS 10160 (APARTAMENTO)

MATRÍCULA DO IMÓVEL

40

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial de Registro

CNM: 026013.2.0230894-65
CNM: 026013.2.0230894-65

ESTADO DE GOIÁS **COMARCA DE GOIÂNIA**

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

230.894 <small>Matrícula</small>	01 <small>Ficha</small>	Livro 2 - Registro Geral - <small>Oficial</small> 11 de junho de 2012 <small>Goiânia,</small>	
-------------------------------------	----------------------------	--	--

IMÓVEL: Um Apartamento nº 402, do "RESIDENCIAL EMINENT", com a seguinte divisão interna: 02(DUAS) SALAS (ESTAR E JANTAR), VARANDA COM PREVISÃO PARA "ADVANCED KITCHEN", LAVABO, SUÍTE MÁSTER, SUÍTE, 02(DOIS) QUARTOS, BANHO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, QUARTO DE EMPREGADA e BANHEIRO DE EMPREGADA, com direito a 03 vagas de Garagem e 01 Escaninho, com área total de 272,19m², sendo 161,84m² de área privativa, 110,35m² de área comum, e 235,67m² de área equivalente, correspondendo-lhe a fração ideal de 34,5009m² ou 1,5249% da área do lote de terras nº 01/11/12/13, da quadra 158, sito a Rua T-64 esquina com a Avenida T-05, no BAIRRO NOVA SUIÇA, com 2.262,50m². PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL PERSONALITE LTDA, pessoa jurídica, firma inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.301.940/0001-22, com sede nesta capital. REGISTRO ANTERIOR: R3-126.860 desta Serventia. Dou fé. O Suboficial.

R1-230.894 - Goiânia, 17 de setembro de 2012. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, datado de 29/08/2012, protocolado sob nº 495.046 em 12/09/2012, a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, para LUIZ CESAR MIRANDA JUNIOR, gerente de tecnologia da informação, portador da CI nº 6026780-SSP/GO e do CPF nº 511.108.736-20, e para DANIELLE CASTELLAN MIRANDA, analista de sistemas, portadora da CI nº 18.094.859-3-SSP/SP e do CPF nº 070.494.778-18, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, pelo preço de R\$ 700.000,00. Foi pago o ISTI, conforme notícia Laudo de Avaliação nº 500.3775-4 de 12/09/2012; bem como foi-me apresentada a certidão fiscal estadual da outorgante vendedora, exigida pela legislação. Dou fé. O Suboficial.

R2-230.894 - Goiânia, 17 de setembro de 2012. Ainda pelo contrato noticiado no R1 acima, os agora proprietários já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, ao ITAÚ UNIBANCO S/A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantir o mútuo em dinheiro na importância de R\$ 234.000,00 a ser resgatada em 240 meses, em prestações mensais a partir de 29/09/2012, à taxa nominal de juros de 10,9349% ao ano. Consta mais ainda do contrato o prazo de carência de 60(sessenta) dias para efeito de intimação em caso de inadimplência dos ora devedores fiduciários. Para efeitos do artigo 24, VI, Lei 9.514/97, as partes avaliam o imóvel dado em garantia fiduciária em R\$ 680.000,00. Demais condições constam do contrato, cuja cópia fica arquivada digitalmente nesta Serventia. Dou fé. O Suboficial.

Av-3-230.894 - Protocolo n. 769.027, de 10/05/2021. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento particular datado de 15/04/2021, o

Continua na verso

Pedido n. 740.494, de 18/09/2024, emitido em 18/09/2024 às 11:16:49 Página 1 de 4

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO
contato@irigo.com.br

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:09





OS 10160 (APARTAMENTO)

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:09

no

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial de Registro

CNM: 026013.2.0230894-65
/ CNM: 026013.2.0230894-65.

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Continuação da Matrícula nº 230.894

credor fiduciário, ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária constante do R-2. Emolumentos: R\$ 34,05. FUNDESP: R\$ 3,41. FUNESP: R\$ 2,72. Estado: R\$ 1,02. FUNEMP: R\$ 1,02. FUNCOMP: R\$ 1,02. FEPADSAJ: R\$ 0,68. FUNPROGE: R\$ 0,68. FUNDEPEG: R\$ 0,43. ISS: R\$ 1,70. Total: R\$ 49,37. Selo Digital n. 00122105032703309640678. Goiânia, 11 de maio de 2021. Dou fé.

Av-4-230.894 - Protocolo n. 876.715, de 08/09/2023. QUALIFICAÇÃO. Por Instrumento Particular n. 1.4444.2157029-9 - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 06/09/2023, emitido pela Caixa Econômica Federal, procedo a esta averbação para consignar a qualificação de: LUIZ CESAR MIRANDA JUNIOR, administrador, CNH n. 04059929467/DETRAN-GO e DANIELLE CASTELLAN MIRANDA, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/1977, residentes e domiciliados na Avenida Leblon, n. 147, Apartamento 1304, Torre 02, Setor Jardim Atlântico, Goiânia-GO. Emolumentos: R\$ 20,00. FUNDESP: R\$ 2,00. FUNEMP: R\$ 0,60. FUNCOMP: R\$ 0,60. FEPADSAJ: R\$ 0,40. FUNPROGE: R\$ 0,40. FUNDEPEG: R\$ 0,25. ISS: R\$ 1,00. Total: R\$ 25,25. Selo Digital n. 00122309013174828920097. Goiânia, 23 de setembro de 2023. Dou fé. Assinado digitalmente pela escrevente autorizada Mônica Ferreira da Silva Santana.

R-5-230.894 - Protocolo n. 876.715, de 08/09/2023. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular n. 1.4444.2157029-9 - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 06/09/2023, emitido pela Caixa Econômica Federal, os proprietários LUIZ CESAR MIRANDA JUNIOR e DANIELLE CASTELLAN MIRANDA, já qualificados, venderam este imóvel para FERNANDO ANTONIO ALVES PRUDENTE FILHO, brasileiro, solteiro, médico, CNH n. 06589284841/DETRAN-GO, CPF n. 757.279.941-87, residente e domiciliado na Rua T-64, n. 1112, Lote 01 1112, Quadra 158, Apartamento 2302, Edifício Eminent E13, Setor Bueno, Goiânia-GO, pelo preço de R\$ 1.175.000,00 (um milhão e cento e setenta e cinco mil reais), sendo R\$ 365.000,00 através de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Avaliação Fiscal: R\$ 1.175.000,00. Pago o ISTEI conforme Laudo de Avaliação n. 92084454 de 14/09/2023. Emolumentos: R\$ 3.044,13. FUNDESP: R\$ 304,41. FUNEMP: R\$ 91,32. FUNCOMP: R\$ 91,32. FEPADSAJ: R\$ 60,88. FUNPROGE: R\$ 60,88. FUNDEPEG: R\$ 38,05. ISS: R\$ 152,21. Total: R\$ 3.843,20. Selo Digital n. 00122309013174828920097. Goiânia, 23 de setembro de 2023. Dou fé. Assinado digitalmente pela escrevente autorizada Mônica Ferreira da Silva Santana.

R-6-230.894 - Protocolo n. 876.715, de 08/09/2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular n. 1.4444.2157029-9 - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 06/09/2023, emitido pela Caixa Econômica Federal, o proprietário FERNANDO ANTONIO ALVES PRUDENTE FILHO, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 03/04, Quadra 04, Brasília-DF, para garantir o mútuo em dinheiro na importância de R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais), o qual deverá ser pago em 420 prestações mensais, com vencimento da primeira em 10/10/2023, à taxa nominal de juros de 9,5598% ao ano (taxa nominal de juros reduzida de 9,4681% ao ano). Emolumentos: R\$ 1.820,25. FUNDESP: R\$ 182,03. FUNEMP: R\$ 54,61. FUNCOMP: R\$ 54,61. FEPADSAJ: R\$ 36,41. FUNPROGE: R\$ 36,41. FUNDEPEG: R\$ 22,75. ISS: R\$ 91,01. Total: R\$ 2.298,08. Selo Digital n. 00122309013174828920097. Goiânia, 23 de setembro de 2023. Dou fé. Assinado digitalmente pela escrevente autorizada Mônica Ferreira da Silva Santana.

Continuação na ficha 02

Pedido n. 740.494, de 18/09/2024, emitido em 18/09/2024 às 11:16:49

Página 2 de 4

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO
contato@lrigo.com.br lrigo.com



OS 10160 (APARTAMENTO)

yp

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial de Registro

CNM: 026013.2.0230894-65

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

Livro 2 - Registro Geral

230.894 MATRÍCULA	02 FICHA	GOIÂNIA, 23 de setembro de 2023	026013.2.0230894-65 CNM
----------------------	-------------	---------------------------------	----------------------------

Av-7-230.894 - Protocolo n. 876.715, de 08/09/2023. **DADOS DO IMÓVEL..** Por Instrumento Particular n. 1.4444.2157029-9 - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 06/09/2023, emitido pela Caixa Econômica Federal, Lei Complementar n. 72 de 29/03/1999 e Laudo de Avaliação n. 92084454 de 14/09/2023, procedo a esta averbação para consignar que o imóvel desta matrícula está situado no **Setor Bueno** e possui a designação cadastral sob n. **30802202980060**. Emolumentos: R\$ 20,00. FUNDESP: R\$ 2,00. FUNEMP: R\$ 0,60. FUNCOMP: R\$ 0,60. FEPADSAJ: R\$ 0,40. FUNPROGE: R\$ 0,40. FUNDEPEG: R\$ 0,25. ISS: R\$ 1,00. Total: R\$ 25,25. Selo Digital n. 00122309013174828920097. Goiânia, 23 de setembro de 2023. Dou fé. Assinado digitalmente pela escrevente autorizada Mônica Ferreira da Silva Santana.

Av-8-230.894 - Protocolo n. 879.130, de 26/09/2023. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.** Procedo a esta averbação, nos termos do § 5º do artigo 18 da Lei n. 10.931/2004, para constar que CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, detentora do crédito garantido pela alienação fiduciária do R-6 desta matrícula, emitiu em 06/09/2023, a Cédula de Crédito Imobiliário n. 1.4444.2157029-9, Série n. 0923. Emolumentos: R\$ 39,98. FUNDESP: R\$ 4,00. FUNEMP: R\$ 1,20. FUNCOMP: R\$ 1,20. FEPADSAJ: R\$ 0,80. FUNPROGE: R\$ 0,80. FUNDEPEG: R\$ 0,50. ISS: R\$ 2,00. Total: R\$ 50,48. Selo Digital n. 00122309212736425430486. Goiânia, 28 de setembro de 2023. Dou fé. Assinado digitalmente pela escrevente autorizada Larissa Ferreira Silva.

Pedido n. 740.494, de 18/09/2024, emitido em 18/09/2024 às 11:16:49 Página 3 de 4

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO
✉ contato@lriigo.com.br

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:09



OS 10160 (APARTAMENTO)



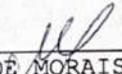
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial de Registro

CERTIFICA que, a presente é reprodução autêntica da Matrícula n. 230.894 do Livro 2 - Registro Geral, e que foi extraída por meio reprográfico. Certidão emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n. 6.015/1973 e item 80, incisos I e II, da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Emols.:	R\$	88,30	Taxa Jud.:	R\$	18,29
Fundesp.:	R\$	8,81	Funemp.:	R\$	2,65
Funcomp:	R\$	2,65	Fepadsaj.:	R\$	1,79
Funproge:	R\$	1,79	Fundepeg.:	R\$	1,08
ISS:	R\$	4,44	Total:	R\$	129,80

Selo digital n. 00122409112910526801047
Consulte o selo em: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>

Goiânia/GO, 18 de setembro de 2024


MAX DE MORAIS RAMOS
Escrivente

ATENÇÃO:

1 - Para fins de transmissão (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/1985.

2 - Segundo o art. 1º, da Lei n. 20.955/2020, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Institucionais de que trata o art. 15, § 1º, da Lei n. 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII, da Lei n. 14.376/2002, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Pedido n. 740.494, de 18/09/2024, emitido em 18/09/2024 às 11:16:49

Página 4 de 4

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO
✉ contato@lrigo.com.br 🌐 lrigo.com

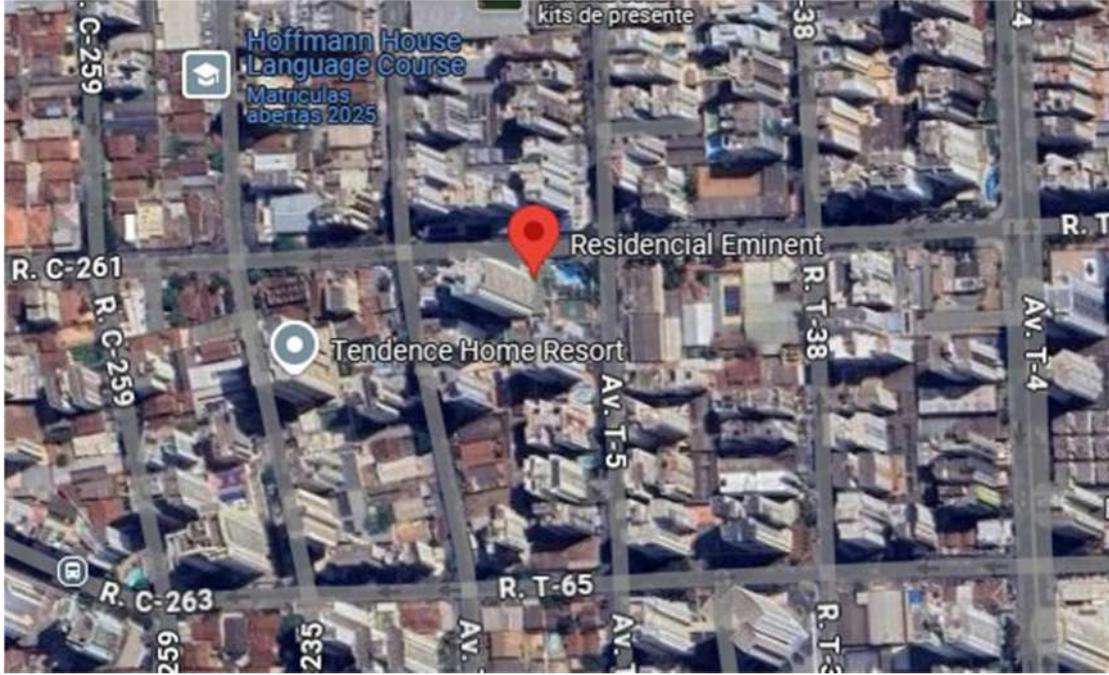


Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:09



OS 10160 (APARTAMENTO)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:09



OS 10160 (APARTAMENTO)



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:09





OS 10160 (APARTAMENTO)



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:09





OS 10160.02 (APARTAMENTO)

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
Usuário: Wesley Santos Alves Data: 14/07/2025 17:21:40

RESUMO	
ENDEREÇO DO IMÓVEL RESIDENCIAL EMINENT, AP 2.202, LT 01/11/12/13, QD 158, RUA T-64 ESQUINA COM AV T-05. BAIRRO NOVA SUIÇA	
CIDADE GOIÂNIA	UF GO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO PRECIFICAÇÃO	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO VALOR DE VENDA	
SOLICITANTE E/OU INTERESSADO Eduardo Alves Prudente	
PROPRIETÁRIO Ass.: Eduardo Alves Prudente	
TIPO DE IMÓVEL APARTAMENTO	ÁREAS DO IMÓVEL (m²) 161,84
METODOLOGIA COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	ESPECIFICAÇÃO (FUNDAMENTOS/PRECISÃO) PRECISÃO: 3 / FUNDAMENTAÇÃO: 2
MANIFESTAÇÃO QUANTO GARANTIA DO IMÓVEL ACEITO	
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 1.470.000,00	VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL R\$ 1.360.000,00
VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL R\$ 1.600.000,00	PERSPECTIVA DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL NORMAL/ALTO
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF DO RT 026.772.671-60
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF DO RL 026.772.671-60
CNPJ 41670195000164	
<hr/> RESPONSÁVEL TÉCNICO	
<hr/> REPRESENTANTE LEGAL	





OS 10160.02 (APARTAMENTO)

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:24:10

IDENTIFICAÇÃO								
CATEGORIA APARTAMENTO					UF GO			
MUNICÍPIO DO IMÓVEL GOIÂNIA			BAIRRO BAIRRO NOVA SUIÇA					
DISTRITO/LOCALIDADE/CIDADE GOIÂNIA				CEP 74230-022				
ENDEREÇO DO IMÓVEL RESIDENCIAL EMINENT, AP 2.202, LT 01/11/12/13, QD 158, RUA T-64 ESQUINA COM AV T-05								
CAD. MUNICIPAL 230.829		FINALIDADE VALOR DE VENDA		OBJETIVO PRECIFICAÇÃO				
INTERESSADO Ass.: Eduardo Alves Prudente								
								
HEMISFÉRIO SUL		LATITUDE GRAUS 16 MIN 42		SEG 57.0		LONGITUDE GRAUS 49 MIN 16 SEG 10.3		DATUM -16.71583367298002, - 49.269535720328804

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		
INFRA-ESTRUTURA URBANA COMPLETA		
SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS COMPLETO		PADRÃO DAS EDIFICAÇÕES DA REGIÃO NORMAL/ALTO
USOS PREDOMINANTES NO LOGRADOURO RESIDENCIAL		VIA DE ACESSO AO ENDEREÇO SECUNDÁRIA
REGIÃO NO CONTEXTO URBANO DENTRO DA MALHA URBANA	INFLUÊNCIAS VALORIZANTES CRECHE, ESCOLA, RESTAURANTES, SUPERMERCADOS E OUTROS.	INFLUÊNCIAS DESVALORIZANTES NÃO POSSUI

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL									
EDIFICAÇÃO									
IMPLANTAÇÃO/INSERÇÃO ESQUINA		VISTORIA INTERNA	DATA DA VISTORIA 11/12/2024	OCUPAÇÃO OCUPADO	USO RESIDENCIAL	TETO LAJE	COBERTURA LAJE		
PAREDES EXTERNAS ALVENARIA		PAREDES INTERNAS ALVENARIA		DEMAIS FACHADAS ALVENARIA	ESQUADRIAS FACHADA PRINCIPAL PORTAS DE MADEIRA		DEMAIS ESQUADRIAS VIDRO TEMPERADO E PORTAS DE MADEIRA		
ÁREAS MOLHADAS				ÁREAS SECAS					
PISOS PORCELANATO		PAREDES INTERNAS PORCELANATO		PISOS PORCELANATO		IDADE ESTIMADA (ANOS) 12 ANOS			
Nº SUBSOLOS 2	Nº TÉRREOS 1	Nº MEZANIMOS 1	Nº SOBRELOJAS 0	Nº PAV. OUTROS 32	Nº COBERTURAS 0	QTD. PAVIMENTOS DA UNIDADE 1			
LOCAÇÃO NO TERRENO ESQUINA		VISTA PANORÂMICA SEM INFLUÊNCIA		ORIENTAÇÃO SOLAR SEM INFLUÊNCIA	COBERTAS 3	DESCOBERTAS 0	TOTAL 3	TAXA DE CONDOMÍNIO (R\$)	FRAÇÃO IDEAL 1,5249%
COMPARTIMENTOS COM ARMÁRIOS 8		SALÕES DE LAZER 1		PADRÃO DE ACABAMENTO NORMAL/ALTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM			
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO AVERBADAS (m²)									
PRIVATIVA UNIDADE 161,84		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0		COMUNS 110,35		TOTAL AVERBADA 272,19			
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS (m²)									
PRIVATIVA UNIDADE 0		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0		COMUNS 0		TOTAL NÃO AVERBADA 0			
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO TOTAIS (m²)									
PRIVATIVA UNIDADE 161,84		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0		COMUNS 110,35		TOTAL CONSTRUÍDA 272,19			
DIVISÃO INTERNA Apartamento com 3 quartos sendo todos suíte, 1 Lavabo, 1 banheiro de serviço, sala com 2 ambientes, varanda gourmet fechada, cortina de vidro na sala, cozinha, área de serviço, despensa e vagas de garagem.									
OBSERVAÇÃO Porcelanato, ar condicionado em todos os cômodos, iluminação planejada, 2 apartamentos por andar. 3 vagas de garagem e 1 escaninho									
EQUIPAMENTOS DA UNIDADE OU DISPONÍVEIS PARA A UNIDADE NO EMPREENDIMENTO SALÃO DE FESTAS, PISCINAS, ESPAÇO COM CHURRASQUEIRA, SALAO DE JOGOS (CONDOMÍNIO COMPLETO)									



OS 10160.02 (APARTAMENTO)

TERRENO DO EMPREENDIMENTO				
ÁREA (m²) 2.262,50	TESTADA (m)	PROFUNDIDADE EQUIVALENTE(m2)	POSIÇÃO ESQUINA	COTA/GREIDE ACIMA
CERCAMENTO TOTAL	CERCAMENTO FRENTE	CERCAMENTO LATERAIS/FUNDOS	CONTROLE DE ACESSO SIM	

TERRENO DA UNIDADE					
ÁREA (m²)	TESTADA (m)	PROFUNDIDADE	POSIÇÃO	COTA/GREIDE	FORMATO APROXIMADO
INCLINAÇÃO	CERCAMENTO	CERCAMENTO FRENTE	CERCAMENTO LATERAIS/FUNDO	VOCAÇÃO PRINCIPAL	

LADOS DO TERRENO

EMPREENDIMENTO/CONDOMÍNIO			
Nº PRÉDIOS 1	TOTAL DE UNIDADES 64 APARTAMENTOS	OCUPAÇÃO DO TERRENO PRÉDIO	PADRÃO DO EMPREENDIMENTO NORMAL/ALTO
INFRAESTRUTURA BOA			ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA			
COM BASE NA VISTORIA OBSERVAMOS OU COM BASE NA SITUAÇÃO PARADIGMA (SE FOR O CASO) CONSIDERAMOS:			
VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO GRAVES NÃO POSSUI	OUTROS DANOS GRAVES NÃO POSSUI	ESTABILIDADE E SOLIDEZ POSSUI	CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE POSSUI
OBSERVAÇÃO NÃO POSSUI			

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO		
PERFORMANCE PERCEBIDA NORMAL	NÍVEL DE OFERTAS VERIFICADO NO SEGMENTO 06 A 12 MESES	LÍQUIDEZ INFERIDA PARA O IMÓVEL NORMAL

ESPECIFICAÇÕES		
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II	GRAU DE PRECISÃO III

RESULTADOS		
SITUAÇÃO DESCRITA E CONSIDERADA P/ EFEITO DE AVALIAÇÃO CONFORME VISTORIADO IN LOCO	TIPO DE VALOR DETERMINADO MÉDIO	DATA DE REFERÊNCIA DA AVALIAÇÃO 19/12/2024

AVALIAÇÃO GLOBAL DO IMÓVEL			
ÁREA (m²) 161,84	X	R\$/M² 9.083,04	= VALOR GLOBAL (R\$) 1.470.000,00

AVALIAÇÃO ITEMIZADA	
R\$ 1.470.000,00	
VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL (NBR 14.653-2) R\$ 1.360.000,00	VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL (NBR 14.653-2) R\$ 1.600.000,00

SIGNATÁRIOS			
RESPOSÁVEL TÉCNICO DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	FORMAÇÃO ENGENHARIA CIVIL	CREA/CAU 1020556862D-GO	CPF/MATRÍCULA 026.772.671-60
EMPRESA ALBAXIA AVALIADORA	CNPJ 41670195000164	RESPONSÁVEL LEGAL DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF 026.772.671-60
19/12/2024 DATA	RESPONSÁVEL TÉCNICO	REPRESENTANTE LEGAL	OUTROS

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10





OS 10160.02 (APARTAMENTO)

Equação Função Estimativa:

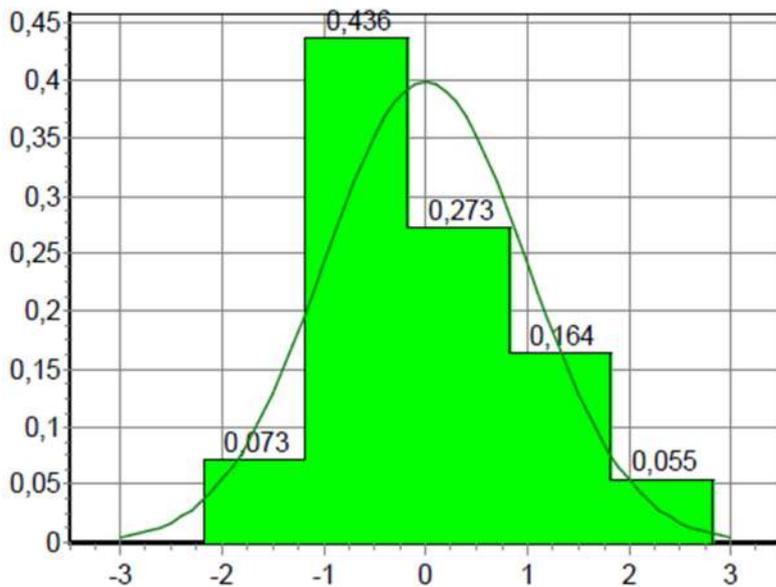
$$\text{Valor Unit} = 1 / (+0,0003382630568 + 7,320526273E-10 * \text{Área Total}^2 - 7,448961174E-06 * \text{Padrão Acabamento} - 2,184683932E-05 * \text{Data do Evento} - 1,861101862E-05 * \text{Origem Informação} - 4,855828039E-07 * \text{Andar} - 1,137874314E-11 * \text{LOCAL}^2 - 4,187307048E-06 * \text{Estado de Conservação}^2)$$

OBSERVAÇÕES

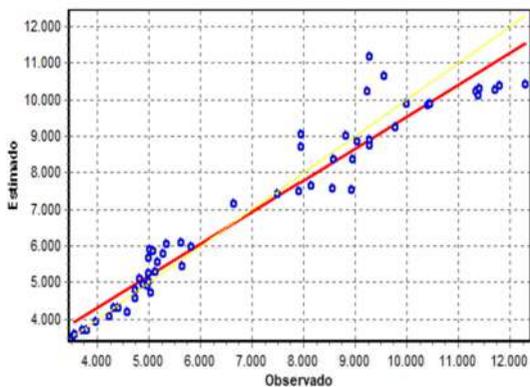
- Número de dados da amostra: 55 (sendo 27 dados de transação (negociados) e 28 dados em ofertados).
- Na avaliação do imóvel foram analisados itens como: Metragem privativa, origem da informação (oferta ou venda), data de ocorrência desta análise no mercado imobiliário, estado de conservação, índice fiscal da região, padrão de acabamento e andar.
 - Para a avaliação, foi utilizada a área identificada na documentação.

Relatório Regressão Linear

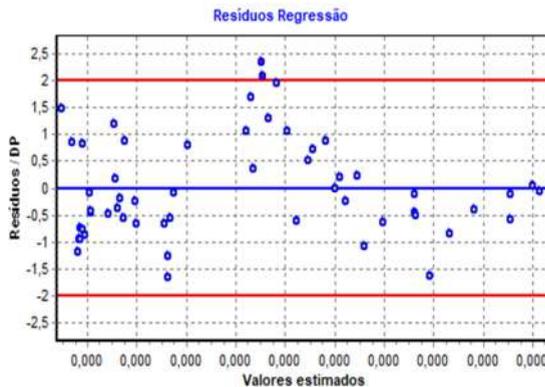
Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.02 (APARTAMENTO)

MATRÍCULA DO IMÓVEL

JP

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial de Registro

CNM: 026013.2.0230829-66

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

230.829 Matrícula	01 Ficha	Livro 2 - Registro Geral - Goiania, 11 de junho de 2012	Oficial
----------------------	-------------	---	---------

IMÓVEL: Um Apartamento nº 2.202, do "RESIDENCIAL EMINENT", com a seguinte divisão interna: 02(DUAS) SALAS (ESTAR E JANTAR), VARANDA COM PREVISÃO PARA "ADVANCED KITCHEN", LAVABO, SUITE MASTER, SUITE, 02(DOIS) QUARTOS, BANHO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, QUARTO DE EMPREGADA e BANHEIRO DE EMPREGADA, com direito a 03 vagas de Garagem e 01 Escaninho, com área total de 272,19m², sendo 161,84m² de área privativa e 110,35m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 34,5009m² ou 1,5249% da área do lote de terras nº 01/11/12/13, da quadra 158, sito a Rua T-64 esquina com a Avenida T-05, no BAIRRO NOVA SUIÇA, com 2.262,50m². PROPRIETÁRIA: MAB 17 SPE LTDA, pessoa jurídica, firma inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.577.037/0001-51, com sede nesta capital. REGISTRO ANTERIOR: R3-126.860 desta Serventia. Dou fé. O Suboficial.

R1-230.829 - Goiânia, 26 de junho de 2012. Por Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Facto Adjecto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada no 4º Tabelionato de Notas desta Capital, Livro 4554-N, fls. 129/158 em 06/06/2012, protocolada sob nº 497.193 em 11/06/2012, a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, para EDUARDO ALVES PRUDENTE, médico veterinário, portador da CI nº 2.144.247 DGPC/GO e do CPF nº 491.314.511-97 e para LUCIANA MARTINS SILVA PRUDENTE, administradora de empresas, portadora da CI nº 2.750.725-SPTC-GO e do CPF nº 507.599.731-72, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, pelo preço de R\$ 660.566,82. Foi pago o ISTI, conforme notícia Laudo de Avaliação nº 488.1245-7 de 11/06/2012. Consta da escritura a apresentação ao tabelião das certidões fiscais exigidas pela legislação. Dou fé. O Suboficial.

R2-230.829 - Goiânia, 26 de junho de 2012. Ainda pela escritura noticiada no R1 acima, os agora proprietários já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à MAB 17 SPE LTDA, já qualificada, para garantir o mútuo em dinheiro na importância de R\$ 187.616,38, o qual deverá ser pago da seguinte forma: 96(noventa e seis) parcelas mensais, vencida a primeira no dia 30/06/2012; as quais sofrerão reajuste monetário na forma prevista na escritura. Consta mais ainda da escritura o prazo de carência de 30(trinta) dias para efeito de intimação em caso de inadimplência dos ora devedores fiduciários. Demais condições constam da escritura. Dou fé. O Suboficial.

Av-3-230829 - Protocolo n. 693209, de 16/04/2019. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Por requerimento datado de 12/03/2019 e certidão emitida em 14/01/2019, pelo Juízo de Direito da 30ª Vara Cível de Goiânia-GO, extraída do Processo n. 5185431.81.2016.8.09.0051, procedo a esta averbação para consignar, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, a existência de Execução,

Continua no verso.

Pedido n. 740.494, de 18/09/2024, emitido em 18/09/2024 às 11:14:57 Página 1 de 3

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO
✉ contato@Irigo.com.br Irigo.com



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.02 (APARTAMENTO)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial de Registro

CNM: 026013.2.0230829-66

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Continuação da Matrícula n.º 230.829

proposta por BOIAGRO PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA, contra EDUARDO ALVES PRUDENTE, já qualificado, cujo valor da causa é de R\$ 52.542,37. Emolumentos: R\$ 28,61. Selo Digital n. 01911810261612105403933. Goiânia, 18 de abril de 2019. Dou fé.

Av-4-230.829 - Protocolo n. 783.170, de 26/08/2021. CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Por Ofício n. 161/2021 expedido em 03/08/2021, o Juízo de Direito da 30ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, no Processo n. 5185431-81.2015.8.09.0051, determinou o cancelamento da averbação premonitória constante da Av-3. Emolumentos: R\$ 34,05. FUNDESP: R\$ 3,41. FUNESP: R\$ 2,72. Estado: R\$ 1,02. FUNEMP: R\$ 1,02. FUNCOMP: R\$ 1,02. FEPADSAJ: R\$ 0,68. FUNPROGE: R\$ 0,68. FUNDEPEG: R\$ 0,43. ISS: R\$ 1,70. Total: R\$ 49,37. Selo Digital n. 00122108213334809640473. Goiânia, 03 de setembro de 2021. Dou fé.

Av-5-230.829 - Protocolo n. 831.810, de 23/09/2022. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 202209.2315.02368556-IA-410, datado de 23/09/2022, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Rio Verde-GO, no Processo n. 00005953420194013503 determinou a indisponibilidade dos bens e direitos de EDUARDO ALVES PRUDENTE. Emolumentos: Isentos. Selo Digital n. 00122209234372929700095. Goiânia, 29 de setembro de 2022. Dou fé.

Av-6-230.829 - Protocolo n. 836.036, de 27/10/2022. CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 202210.2715.02423846-TA-130, datado de 27/10/2022, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Rio Verde-GO, no Processo n. 00005953420194013503, determinou o cancelamento da indisponibilidade da Av-5. Emolumentos: R\$ 37,71. FUNDESP: R\$ 3,77. FUNEMP: R\$ 1,13. FUNCOMP: R\$ 1,13. FEPADSAJ: R\$ 0,75. FUNPROGE: R\$ 0,75. FUNDEPEG: R\$ 0,47. ISS: R\$ 1,89. Total: R\$ 47,60. Selo Digital n. 00122210254248529900041. Goiânia, 29 de março de 2023. Dou fé. Assinado digitalmente pelo escrevente autorizado Laurindo Soares Praxedes.

Pedido n. 740.494, de 18/09/2024, emitido em 18/09/2024 às 11:14:57

Página 2 de 3

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO
contato@irigo.com.br irigo.com

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.02 (APARTAMENTO)


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial de Registro

CERTIFICA que, a presente é reprodução autêntica da Matrícula n. 230.829 do Livro 2 - Registro Geral, e que foi extraída por meio reprográfico. Certidão emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n. 6.015/1973 e item 80, incisos I e II, da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Emols.:	R\$	83,30	Taxa Jud.:	R\$	18,29
Fundesp.:	R\$	8,31	Funemp.:	R\$	2,50
Funcomp:	R\$	2,50	Fepadsaj.:	R\$	1,69
Funproge:	R\$	1,69	Fundepeg.:	R\$	1,02
ISS:	R\$	4,19	Total:	R\$	123,49

Selo digital n. 00122409112910526801046
Consulte o selo em: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>

Goiânia/GO, 18 de setembro de 2024


MAX DE MORAIS RAMOS
Escrivente

ATENÇÃO:

1 - Para fins de transmissão (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/1985.

2 - Segundo o art. 1º, da Lei n. 20.955/2020, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Institucionais de que trata o art. 15, § 1º, da Lei n. 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII, da Lei n. 14.376/2002, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Pedido n. 740.494, de 18/09/2024, emitido em 18/09/2024 às 11:14:57 Página 3 de 3

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO
✉ contato@lriigo.com.br  lriigo.com

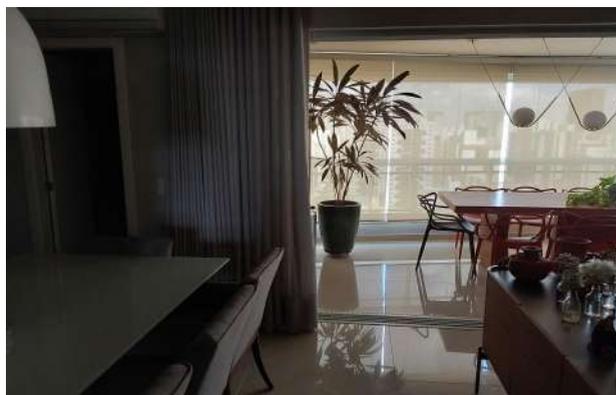
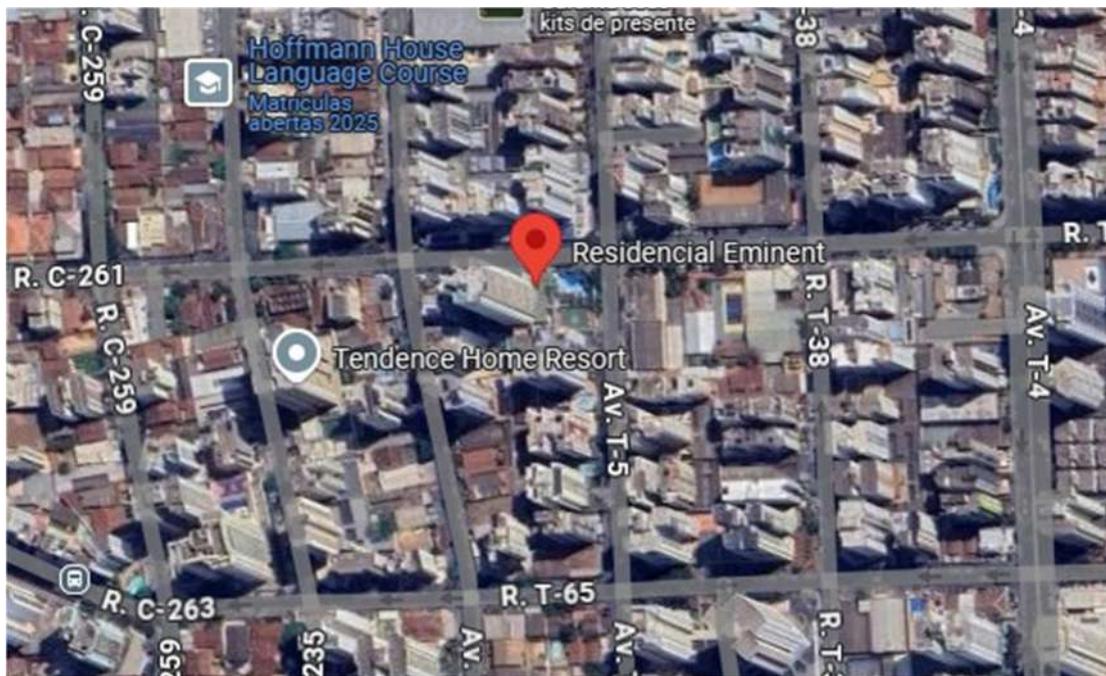


Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.02 (APARTAMENTO)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.02 (APARTAMENTO)



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.02 (APARTAMENTO)



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.02 (APARTAMENTO)



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.03 (APARTAMENTO)

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
Usuário: Wesley Santos Alves Data: 14/07/2025 17:21:10

RESUMO	
ENDEREÇO DO IMÓVEL RESIDENCIAL EMINENT, AP 2.302, LT 01/11/12/13, QD 158, RUA T-64 ESQUINA COM AV T-05. BAIRRO NOVA SUIÇA	
CIDADE GOIÂNIA	UF GO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO PRECIFICAÇÃO	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO VALOR DE VENDA	
SOLICITANTE E/OU INTERESSADO Eduardo Alves Prudente	
PROPRIETÁRIO Ass.: Fernando Antônio Alves Prudente	
TIPO DE IMÓVEL APARTAMENTO	ÁREAS DO IMÓVEL (m²) 161,84
METODOLOGIA COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	ESPECIFICAÇÃO (FUNDAMENTOS/PRECISÃO) PRECISÃO: 3 / FUNDAMENTAÇÃO: 2
MANIFESTAÇÃO QUANTO GARANTIA DO IMÓVEL ACEITO	
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 1.480.000,00	VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL R\$ 1.368.000,00
VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL R\$ 1.610.000,00	PERSPECTIVA DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL NORMAL/ALTO
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF DO RT 026.772.671-60
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF DO RL 026.772.671-60
CNPJ 41670195000164	
<hr/> RESPONSÁVEL TÉCNICO <hr/> <hr/> REPRESENTANTE LEGAL <hr/>	





OS 10160.03 (APARTAMENTO)

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:24:10

IDENTIFICAÇÃO											
CATEGORIA APARTAMENTO					UF GO						
MUNICÍPIO DO IMÓVEL GOIÂNIA			BAIRRO BAIRRO NOVA SUIÇA								
DISTRITO/LOCALIDADE/CIDADE GOIÂNIA				CEP 74230-022							
ENDEREÇO DO IMÓVEL RESIDENCIAL EMINENT, AP 2.302, LT 01/11/12/13, QD 158, RUA T-64 ESQUINA COM AV T-05											
CAD. MUNICIPAL 231.076		FINALIDADE VALOR DE VENDA		OBJETIVO PRECIFICAÇÃO							
INTERESSADO Ass.: Fernando Antônio Alves Prudente											
											
HEMISFÉRIO SUL		LATITUDE GRAUS 16		MIN 42	SEG 57.0	LONGITUDE GRAUS 49		MIN 16	SEG 10.3	DATUM -16.71583367298002, - 49.269535720328804	

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		
INFRA-ESTRUTURA URBANA COMPLETA		
SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS COMPLETO		PADRÃO DAS EDIFICAÇÕES DA REGIÃO NORMAL/ALTO
USOS PREDOMINANTES NO LOGRADOURO RESIDENCIAL		VIA DE ACESSO AO ENDEREÇO SECUNDÁRIA
REGIÃO NO CONTEXTO URBANO DENTRO DA MALHA URBANA	INFLUÊNCIAS VALORIZANTES CRECHE, ESCOLA, RESTAURANTES, SUPERMERCADOS E OUTROS.	INFLUÊNCIAS DESVALORIZANTES NÃO POSSUI

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL								
EDIFICAÇÃO								
IMPLANTAÇÃO/INSERÇÃO ESQUINA	VISTORIA INTERNA	DATA DA VISTORIA 11/12/2024	OCUPAÇÃO OCUPADO	USO RESIDENCIAL	TETO LAJE	COBERTURA LAJE		
PAREDES EXTERNAS ALVENARIA	PAREDES INTERNAS ALVENARIA		DEMAIS FACHADAS ALVENARIA	ESQUADRIAS FACHADA PRINCIPAL PORTAS DE MADEIRA		DEMAIS ESQUADRIAS VIDRO TEMPERADO E PORTAS DE MADEIRA		
ÁREAS MOLHADAS			ÁREAS SECAS			IDADE ESTIMADA (ANOS)		
PISOS PORCELANATO		PAREDES INTERNAS PORCELANATO		PISOS PORCELANATO		12 ANOS		
Nº SUBSOLOS 2	Nº TÉRREOS 1	Nº MEZANIMOS 1	Nº SOBRELOJAS 0	Nº PAV. OUTROS 32	Nº COBERTURAS 0	QTD. PAVIMENTOS DA UNIDADE 1		
LOCAÇÃO NO TERRENO ESQUINA		VISTA PANORÂMICA SEM INFLUÊNCIA	ORIENTAÇÃO SOLAR SEM INFLUÊNCIA	COBERTAS 3	DESCOBERTAS 0	TOTAL 3	TAXA DE CONDOMÍNIO (R\$)	FRAÇÃO IDEAL 1,5249%
COMPARTIMENTOS COM ARMÁRIOS 8		SALÕES DE LAZER 1		PADRÃO DE ACABAMENTO NORMAL/ALTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM		
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO AVERBADAS (m²)								
PRIVATIVA UNIDADE 161,84		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0		COMUNS 110,35		TOTAL AVERBADA 272,19		
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS (m²)								
PRIVATIVA UNIDADE 0		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0		COMUNS 0		TOTAL NÃO AVERBADA 0		
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO TOTAIS (m²)								
PRIVATIVA UNIDADE 161,84		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0		COMUNS 110,35		TOTAL CONSTRUÍDA 272,19		
DIVISÃO INTERNA Apartamento com 3 quartos sendo todos suíte, 1 Lavabo, 1 banheiro de serviço, sala com 2 ambientes, varanda gourmet fechada, cortina de vidro na sala, cozinha, área de serviço, despensa e vagas de garagem.								
OBSERVAÇÃO Porcelanato, ar condicionado em todos os cômodos, iluminação planejada, 2 apartamentos por andar. 3 vagas de garagem e 1 escaninho								
EQUIPAMENTOS DA UNIDADE OU DISPONÍVEIS PARA A UNIDADE NO EMPREENDIMENTO SALÃO DE FESTAS, PISCINAS, ESPAÇO COM CHURRASQUEIRA, SALAO DE JOGOS (CONDOMÍNIO COMPLETO).								



OS 10160.03 (APARTAMENTO)

TERRENO DO EMPREENDIMENTO				
ÁREA (m²) 2.262,50	TESTADA (m)	PROFUNDIDADE EQUIVALENTE(m2)	POSIÇÃO ESQUINA	COTA/GREIDE ACIMA
CERCAMENTO TOTAL	CERCAMENTO FRENTE	CERCAMENTO LATERAIS/FUNDOS	CONTROLE DE ACESSO SIM	

TERRENO DA UNIDADE					
ÁREA (m²)	TESTADA (m)	PROFUNDIDADE	POSIÇÃO	COTA/GREIDE	FORMATO APROXIMADO
INCLINAÇÃO	CERCAMENTO	CERCAMENTO FRENTE	CERCAMENTO LATERAIS/FUNDO	VOCAÇÃO PRINCIPAL	

LADOS DO TERRENO

EMPREENDIMENTO/CONDOMÍNIO			
Nº PRÉDIOS 1	TOTAL DE UNIDADES 64 APARTAMENTOS	Ocupação DO TERRENO PRÉDIO	PADRÃO DO EMPREENDIMENTO NORMAL/ALTO
INFRAESTRUTURA BOA			ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA			
COM BASE NA VISTORIA OBSERVAMOS OU COM BASE NA SITUAÇÃO PARADIGMA (SE FOR O CASO) CONSIDERAMOS:			
VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO GRAVES NÃO POSSUI	OUTROS DANOS GRAVES NÃO POSSUI	ESTABILIDADE E SOLIDEZ POSSUI	CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE POSSUI
OBSERVAÇÃO NÃO POSSUI			

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO		
PERFORMANCE PERCEBIDA NORMAL	NÍVEL DE OFERTAS VERIFICADO NO SEGMENTO 06 A 12 MESES	LÍQUIDEZ INFERIDA PARA O IMÓVEL NORMAL

ESPECIFICAÇÕES		
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II	GRAU DE PRECISÃO III

RESULTADOS		
SITUAÇÃO DESCRITA E CONSIDERADA P/ EFEITO DE AVALIAÇÃO CONFORME VISTORIADO IN LOCO	TIPO DE VALOR DETERMINADO MÉDIO	DATA DE REFERÊNCIA DA AVALIAÇÃO 19/12/2024

AVALIAÇÃO GLOBAL DO IMÓVEL			
ÁREA (m²) 161,84	X	R\$/M² 9.144,83	= VALOR GLOBAL (R\$) 1.480.000,00

AVALIAÇÃO ITEMIZADA	
R\$ 1.480.000,00	
VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL (NBR 14.653-2) R\$ 1.368.000,00	VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL (NBR 14.653-2) R\$ 1.610.000,00

SIGNATÁRIOS			
RESPOSÁVEL TÉCNICO DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	FORMAÇÃO ENGENHARIA CIVIL	CREA/CAU 1020556862D-GO	CPF/MATRÍCULA 026.772.671-60
EMPRESA ALBAXIA AVALIADORA	CNPJ 41670195000164	RESPONSÁVEL LEGAL DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF 026.772.671-60
19/12/2024 DATA	RESPONSÁVEL TÉCNICO	REPRESENTANTE LEGAL	OUTROS

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:40





OS 10160.03 (APARTAMENTO)

Equação Função Estimativa:

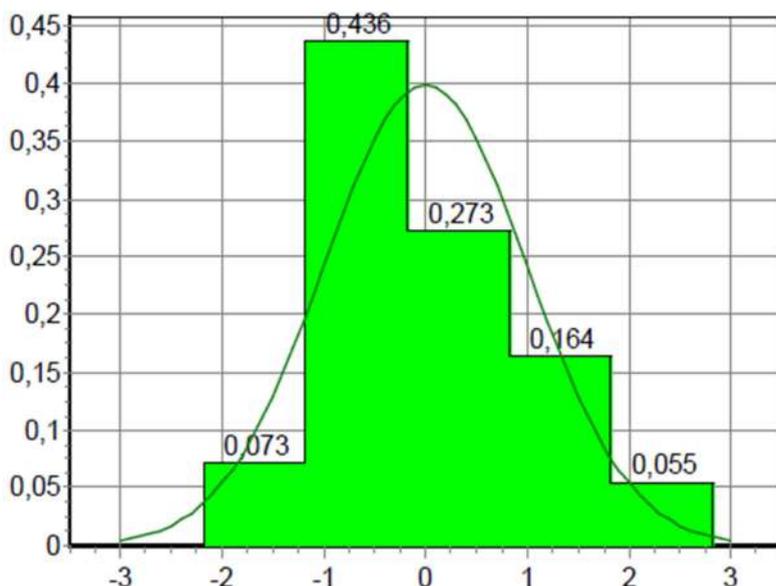
$$\text{Valor Unit} = 1 / (+0,0003382630568 + 7,320526273E-10 * \text{Área Total}^2 - 7,448961174E-06 * \text{Padrão Acabamento} - 2,184683932E-05 * \text{Data do Evento} - 1,861101862E-05 * \text{Origem Informação} - 4,855828039E-07 * \text{Andar} - 1,137874314E-11 * \text{LOCAL}^2 - 4,187307048E-06 * \text{Estado de Conservação}^2)$$

OBSERVAÇÕES

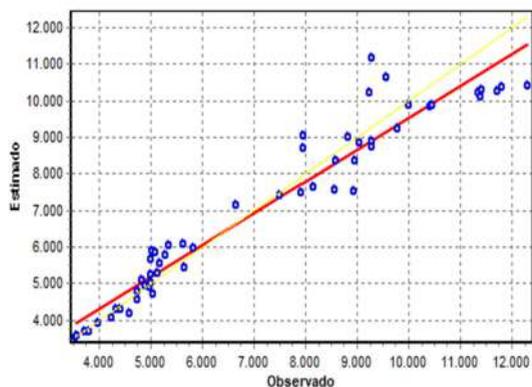
- Número de dados da amostra: 55 (sendo 27 dados de transação (negociados) e 28 dados em ofertados).
- Na avaliação do imóvel foram analisados itens como: Metragem privativa, origem da informação (oferta ou venda), data de ocorrência desta análise no mercado imobiliário, estado de conservação, índice fiscal da região, padrão de acabamento e andar.
 - Para a avaliação, foi utilizada a área identificada na documentação.

Relatório Regressão Linear

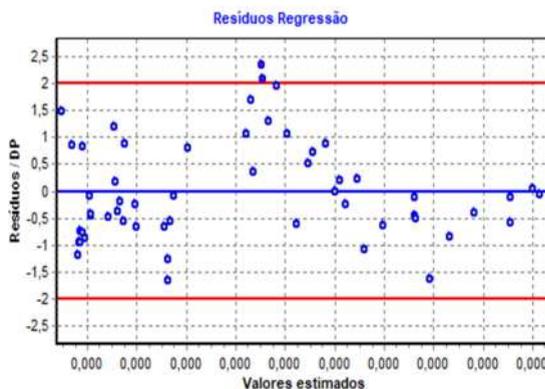
Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.03 (APARTAMENTO)

MATRÍCULA DO IMÓVEL

40

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial de Registro

CNM: 026013.2.0231076-04

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

231.076 Matrícula	01 Ficha	Livro 2 - Registro Geral - Oficial Goiânia, 14 de junho de 2012	
----------------------	-------------	--	--

IMÓVEL: Um Apartamento nº 2.302, do "RESIDENCIAL EMINENT", com a seguinte divisão interna: 02 (DUAS) SALAS (ESTAR E JANTAR), VARANDA COM PREVISÃO PARA "ADVANCED KITCHEN", LAVABO, SUÍTE MÁSTER, SUÍTE, 02 (DOIS) QUARTOS, BANHO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, QUARTO DE EMPREGADA e BANHEIRO DE EMPREGADA, com direito a 03 vagas de Garagem e 01 Escaninho, com área total de 272,19m², sendo 161,84m² de área privativa, 110,35m² de área comum, e 235,67m² de área equivalente, correspondendo-lhe a fração ideal de 34,5009m² ou 1,5249% da área do lote de terras nº 01/11/12/13, da quadra 158, sito a Rua T-64 esquina com a Avenida T-05, no BAIRRO NOVA SUIÇA, com 2.262,50m². PROPRIETÁRIA: MASH 17 SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.577.037/0001-51, com sede em Belo Horizonte/MG. REGISTRO ANTERIOR: R2-126.860 desta Serventia. Dou fé. O Suboficial.

R1-231.076 - Goiânia, 04 de julho de 2012. Por Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e Outras Avanços, lavrada no 4º Tabelionato de Notas desta Capital, Livro 4562-N, fls. 072/096 em 08/06/2012, protocolada sob nº 487.640 em 14/06/2012, a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para FERNANDO ANTÔNIO ALVES PRUDENTE, agropecuarista, portador da CI nº 1.740.989 SSP/GO e do CPF nº 434.245.381-91, e para ANDREA DE PAULA GOMES PRUDENTE, designer, portadora da CI nº 1.888.562 DGPC/GO 2ª Via e do CPF nº 574.950.171-04, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, pelo preço de R\$ 719.017,67. Foi pago o ISTI, conforme notícia Laudo de Avaliação nº 489.0993-1 de 13/06/2012. Consta da escritura a apresentação ao tabelião das certidões fiscais exigidas pela legislação. Dou fé. O Suboficial.

R2-231.076 - Goiânia, 04 de julho de 2012. Ainda pela escritura noticiada no R1 acima, os agora proprietários já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à MASH 17 SPE LTDA., já qualificada, para garantir o mútuo em dinheiro na importância de R\$ 295.317,23 o qual deverá ser pago da seguinte forma: 96 (noventa e seis) parcelas mensais, vencida a primeira no dia 30/06/2012; as quais sofrerão reajuste monetário na forma prevista na escritura. Consta mais ainda da escritura o prazo de carência de 60 (sessenta) dias para efeito de intimação em caso de inadimplência dos ora devedores fiduciários. Demais condições constam da escritura. Dou fé. O Suboficial.

Av-3-231.076 - Protocolo n. 831.810, de 23/09/2022. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 202209.2315.02368556-IA-410, datado de 23/09/2022, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Rio Verde-GO, no Processo n. 00005953420194013503 determinou a indisponibilidade dos bens e direitos de

Continua no verso.

Pedido n. 740.494, de 18/09/2024, emitido em 18/09/2024 às 11:16:49 Página 1 de 3

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO
✉ contato@lri.go.com.br 🌐 lri.go.com



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.03 (APARTAMENTO)

2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial de Registro

CNM: 026013.2.0231076-04

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Continuação da Matrícula n.º 231.076

FERNANDO ANTÔNIO ALVES PRUDENTE. Emolumentos: Isentos.. Selo Digital n. 00122209234372929700095. Goiânia, 29 de setembro de 2022. Dou fé.

Av-4-231.076 - Protocolo n. 836.036, de 27/10/2022. CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 202210.2715.02423846-TA-130, datado de 27/10/2022, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Rio Verde-GO, no Processo n. 00005953420194013503, determinou o cancelamento da indisponibilidade da Av-3. Emolumentos: R\$ 37,71. FUNDESP: R\$ 3,77. FUNEMP: R\$ 1,13. FUNCOMP: R\$ 1,13. FEPADSAJ: R\$ 0,75. FUNPROGE: R\$ 0,75. FUNDEPEG: R\$ 0,47. ISS: R\$ 1,89. Total: R\$ 47,60. Selo Digital n. 00122210254248529500041. Goiânia, 29 de março de 2023. Dou fé. Assinado digitalmente pelo escrevente autorizado Laurindo Soares Praxedes.

Pedido n. 740.494, de 18/09/2024, emitido em 18/09/2024 às 11:16:49

Página 2 de 3

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO
contato@lrigo.com.br lrigo.com

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.03 (APARTAMENTO)



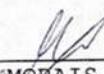
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial de Registro

CERTIFICA que, a presente é reprodução autêntica da Matrícula n. **231.076** do Livro 2 - Registro Geral, e que foi extraída por meio reprográfico. Certidão emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n. 6.015/1973 e item 80, incisos I e II, da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Emols.:	R\$	66,64	Taxa Jud.:	R\$	18,29
Fundesp.:	R\$	6,65	Funemp.:	R\$	2,00
Funcomp:	R\$	2,00	Fepadsaj.:	R\$	1,35
Funproge:	R\$	1,35	Fundepeg.:	R\$	0,82
ISS:	R\$	3,35	Total:	R\$	102,45

Selo digital n. **00122409112910526801048**
Consulte o selo em: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>

Goiânia/GO, 18 de setembro de 2024


MAX DE MORAIS RAMOS
Escrevente

ATENÇÃO:

1 - Para fins de transmissão (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/1985.

2 - Segundo o art. 1º, da Lei n. 20.955/2020, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Institucionais de que trata o art. 15, § 1º, da Lei n. 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII, da Lei n. 14.376/2002, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Pedido n. 740.494, de 18/09/2024, emitido em 18/09/2024 às 11:16:49

Página 3 de 3

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO
✉ contato@lriigo.com.br 🌐 lriigo.com

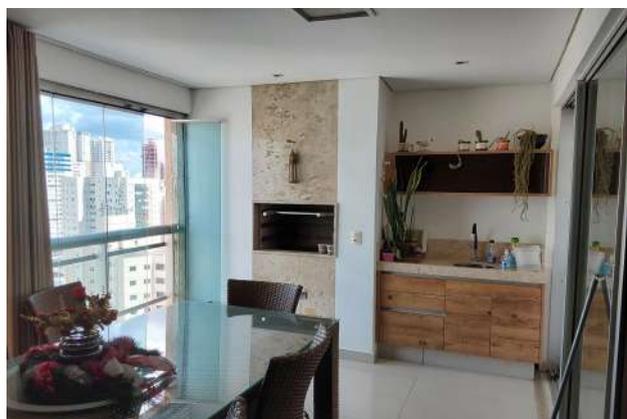
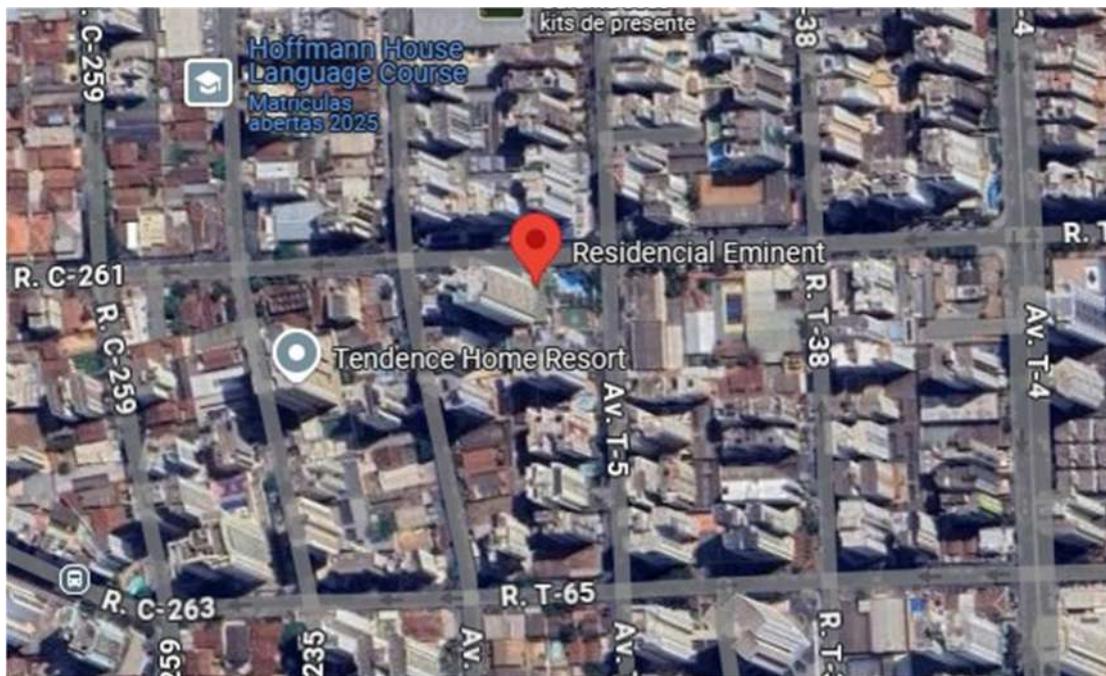


Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.03 (APARTAMENTO)

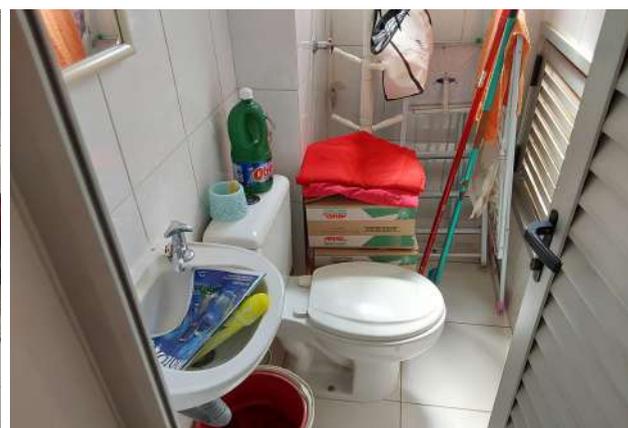
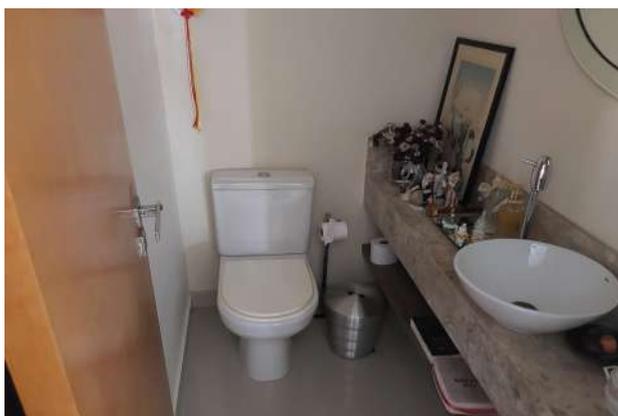
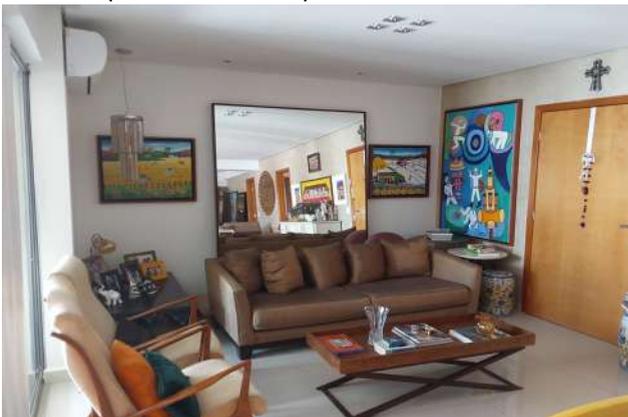
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



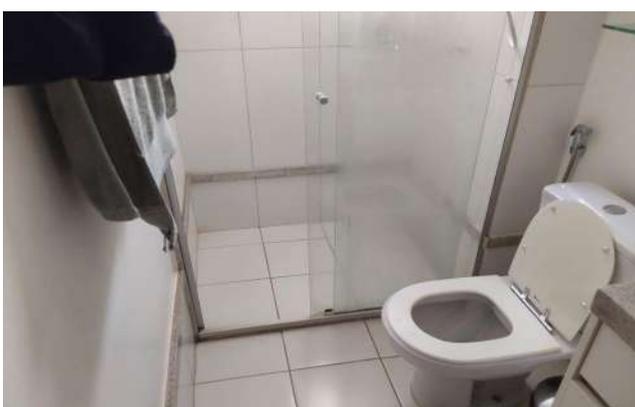
OS 10160.03 (APARTAMENTO)



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.03 (APARTAMENTO)

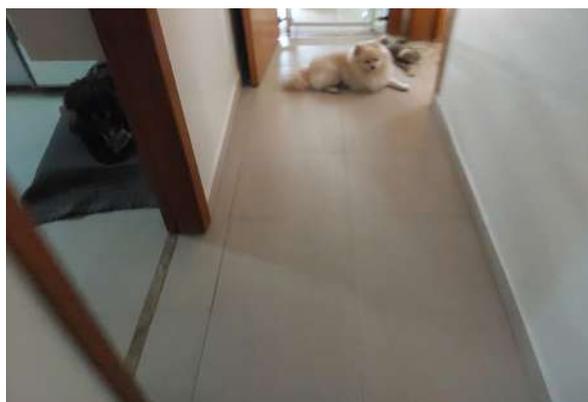


Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10





OS 10160.03 (APARTAMENTO)



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.04 (APARTAMENTO)

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:40

RESUMO	
ENDEREÇO DO IMÓVEL EDIFÍCIO SANTA CRUZ, AP 200, RUA MAMORÉ ESQUINA COM RUA MATO GROSSO, LT 06, QD 31. CENTRO	
CIDADE GOIATUBA	UF GO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO PRECIFICAÇÃO	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO VALOR DE VENDA	
SOLICITANTE E/OU INTERESSADO Eduardo Alves Prudente	
PROPRIETÁRIO Ass.: Antônio Mendes Prudente	
TIPO DE IMÓVEL APARTAMENTO	ÁREAS DO IMÓVEL (m²) 275,71
METODOLOGIA COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	ESPECIFICAÇÃO (FUNDAMENTOS/PRECISÃO) PRECISÃO: 3 / FUNDAMENTAÇÃO: 1
MANIFESTAÇÃO QUANTO GARANTIA DO IMÓVEL ACEITO	
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 995.000,00	VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL R\$ 905.000,00
VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL R\$ 1.105.000,00	PERSPECTIVA DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL NORMAL/ALTO
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF DO RT 026.772.671-60
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF DO RL 026.772.671-60
CNPJ 41670195000164	
<hr/> <p style="text-align: center;">RESPONSÁVEL TÉCNICO</p> <hr/> <p style="text-align: center;">REPRESENTANTE LEGAL</p>	



OS 10160.04 (APARTAMENTO)

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:24:40

IDENTIFICAÇÃO								
CATEGORIA APARTAMENTO					UF GO			
MUNICÍPIO DO IMÓVEL GOIATUBA				BAIRRO CENTRO				
DISTRITO/LOCALIDADE/CIDADE GOIATUBA				CEP 75600-000				
ENDEREÇO DO IMÓVEL EDIFÍCIO SANTA CRUZ, AP 200, RUA MAMORÉ ESQUINA COM RUA MATO GROSSO, LT 06, QD 31								
CAD. MUNICIPAL 9.932		FINALIDADE VALOR DE VENDA		OBJETIVO PRECIFICAÇÃO				
INTERESSADO Ass.: Antônio Mendes Prudente								
HEMISFÉRIO SUL		LATITUDE GRAUS 18 MIN 00		SEG 49.45		LONGITUDE GRAUS 49 MIN 21 SEG 35,61		DATUM -18.013425309355842, - 49.36006469145147



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		
INFRA-ESTRUTURA URBANA COMPLETA		
SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS COMPLETO		PADRÃO DAS EDIFICAÇÕES DA REGIÃO NORMAL/ALTO
USOS PREDOMINANTES NO LOGRADOURO RESIDENCIAL		VIA DE ACESSO AO ENDEREÇO SECUNDÁRIA
REGIÃO NO CONTEXTO URBANO DENTRO DA MALHA URBANA	INFLUÊNCIAS VALORIZANTES COMERCIO, ESCOLA, RESTAURANTES E OUTROS.	INFLUÊNCIAS DESVALORIZANTES NÃO POSSUI

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL								
EDIFICAÇÃO								
IMPLANTAÇÃO/INSERÇÃO ESQUINA	VISTORIA INTERNA	DATA DA VISTORIA 12/12/2024	OCUPAÇÃO OCUPADO	USO RESIDENCIAL	TETO LAJE	COBERTURA LAJE		
PAREDES EXTERNAS ALVENARIA	PAREDES INTERNAS ALVENARIA		DEMAIS FACHADAS ALVENARIA	ESQUADRIAS FACHADA PRINCIPAL PORTAS DE MADEIRA		DEMAIS ESQUADRIAS VIDRO TEMPERADO E PORTAS DE MADEIRA		
ÁREAS MOLHADAS PISOS PORCELANATO			ÁREAS SECAS PISOS PORCELANATO			IDADE ESTIMADA (ANOS) 15 ANOS		
Nº SUBSOLOS 1	Nº TÉRREOS 1	Nº MEZANIMOS 1	Nº SOBRELOJAS 0	Nº PAV. OUTROS 11	Nº COBERTURAS 0	QTD. PAVIMENTOS DA UNIDADE 1		
LOCAÇÃO NO TERRENO ESQUINA	VISTA PANORÂMICA SEM INFLUÊNCIA		ORIENTAÇÃO SOLAR SEM INFLUÊNCIA	COBERTAS 2	DESCOBERTAS 0	TOTAL 2	TAXA DE CONDOMÍNIO (R\$) 9,09%	FRAÇÃO IDEAL 9,09%
COMPARTIMENTOS COM ARMÁRIOS 7	SALÕES DE LAZER 1		PADRÃO DE ACABAMENTO NORMAL/ALTO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM		
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO AVERBADAS (m²)								
PRIVATIVA UNIDADE 275,71	PRIVATIVA DESCONTÍNUA 25,00			COMUNS 218,58	TOTAL AVERBADA 519,29			
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS (m²)								
PRIVATIVA UNIDADE 0	PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0			COMUNS 0	TOTAL NÃO AVERBADA 0			
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO TOTAIS (m²)								
PRIVATIVA UNIDADE 275,71	PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0			COMUNS 218,58	TOTAL CONSTRUÍDA 519,29			
DIVISÃO INTERNA VARANDA, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, SALA DE TV, CIRCULAÇÃO INTIMA, LAVABO, CLOSET, QUATRO QUARTOS, SENDO DOIS SUITES, BANHEIRO SOCIAL, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, DISPENSA, QUARTO E BANHEIRO DE EMPREGADA								
OBSERVAÇÃO PORCELANATO, DUAS VAGAS DE GARAGEM, UM APARTAMENTO POR ANDAR.								
EQUIPAMENTOS DA UNIDADE OU DISPONÍVEIS PARA A UNIDADE NO EMPREENDIMENTO SALÃO DE FESTAS, ESPAÇO COM CHURRASQUEIRA, QUADRA POLIESPORTIVA.								



OS 10160.04 (APARTAMENTO)

TERRENO DO EMPREENDIMENTO				
ÁREA (m²)	TESTADA (m)	PROFUNDIDADE EQUIVALENTE(m2)	POSIÇÃO	COTA/GREIDE
1.240	40,00	31,00	ESQUINA	ACIMA
CERCAMENTO TOTAL	CERCAMENTO FRENTE MURO	CERCAMENTO LATERAIS/FUNDOS MURO	CONTROLE DE ACESSO SIM	

TERRENO DA UNIDADE					
ÁREA (m²)	TESTADA (m)	PROFUNDIDADE	POSIÇÃO	COTA/GREIDE	FORMATO APROXIMADO
INCLINAÇÃO		CERCAMENTO	CERCAMENTO FRENTE	CERCAMENTO LATERAIS/FUNDO	VOCAÇÃO PRINCIPAL

LADOS DO TERRENO

EMPREENDIMENTO/CONDOMÍNIO			
Nº PRÉDIOS	TOTAL DE UNIDADES	OCUPAÇÃO DO TERRENO	PADRÃO DO EMPREENDIMENTO
1	11 APARTAMENTOS	PREDIO	NORMAL/ALTO
INFRAESTRUTURA BOA			ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA			
COM BASE NA VISTORIA OBSERVAMOS OU COM BASE NA SITUAÇÃO PARADIGMA (SE FOR O CASO) CONSIDERAMOS:			
VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO GRAVES	OUTROS DANOS GRAVES	ESTABILIDADE E SOLIDEZ	CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE
NÃO POSSUI	NÃO POSSUI	POSSUI	POSSUI
OBSERVAÇÃO			
NÃO POSSUI			

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO		
PERFORMANCE PERCEBIDA	NÍVEL DE OFERTAS VERIFICADO NO SEGMENTO	LÍQUIDEZ INFERIDA PARA O IMÓVEL
NORMAL	06 A 12 MESES	NORMAL

ESPECIFICAÇÕES		
MÉTODO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	I	III

RESULTADOS		
SITUAÇÃO DESCRITA E CONSIDERADA P/ EFEITO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE VALOR DETERMINADO	DATA DE REFERÊNCIA DA AVALIAÇÃO
CONFORME VISTORIADO IN LOCO	MÉDIO	19/12/2024

AVALIAÇÃO GLOBAL DO IMÓVEL			
ÁREA (m²)	X	R\$/M²	= VALOR GLOBAL (R\$)
275,71		3.608,86	995.000,00

AVALIAÇÃO ITEMIZADA	
R\$ 995.000,00	
VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL (NBR 14.653-2)	VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL (NBR 14.653-2)
R\$ 905.000,00	R\$ 1.105.000,00

SIGNATÁRIOS			
RESPOSÁVEL TÉCNICO	FORMAÇÃO	CREA/CAU	CPF/MATRÍCULA
DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	ENGENHARIA CIVIL	1020556862D-GO	026.772.671-60
EMPRESA	CNPJ	RESPONSÁVEL LEGAL	CPF
ALBAXIA AVALIADORA	41670195000164	DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	026.772.671-60
19/12/2024	RESPONSÁVEL TÉCNICO	REPRESENTANTE LEGAL	OUTROS
DATA			

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:40





OS 10160.04 (APARTAMENTO)

Equação Função Estimativa:

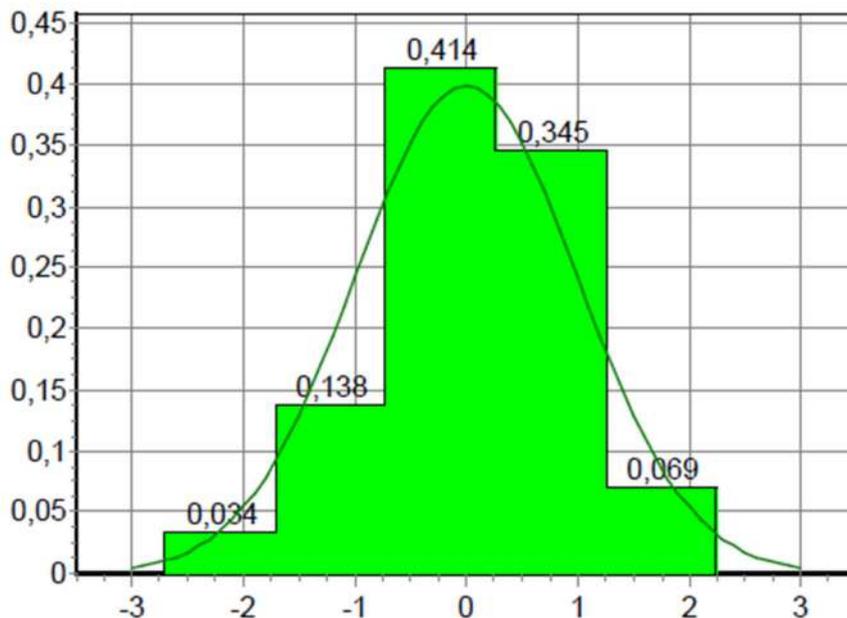
$$\text{Valor Unitário} = 1 / (+0,001180195864 - 0,00698928469 / \text{Área Coberta} - 5,820665949\text{E-}05 * \text{Padrão Acabamento} \\ - 3,645678721\text{E-}05 * \text{Dormitórios} - 0,0001510889328 / \text{Idade Aparente} \\ - 2,9425028\text{E-}05 * \text{Origem Informação} - 4,088656655\text{E-}05 * \text{Data} \\ - 8,453772062\text{E-}05 * \text{Condomínio})$$

OBSERVAÇÕES

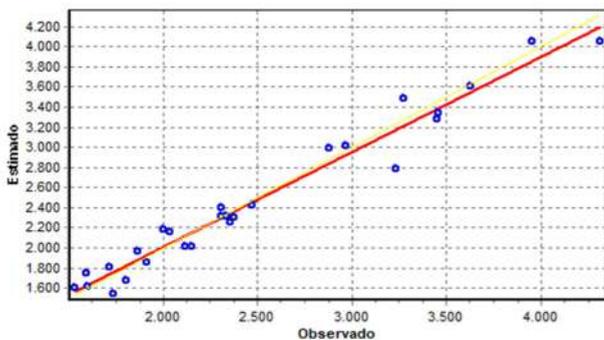
- Número de dados da amostra: 29 (sendo 17 dados de transação (negociados) e 12 dados em ofertados).
- Na avaliação do imóvel foram analisados itens como: Metragem privativa, origem da informação (oferta ou venda), data de ocorrência desta análise no mercado imobiliário, idade aparente, padrão de acabamento e condomínio.
 - Para a avaliação, foi utilizada a área identificada na documentação.

Relatório Regressão Linear

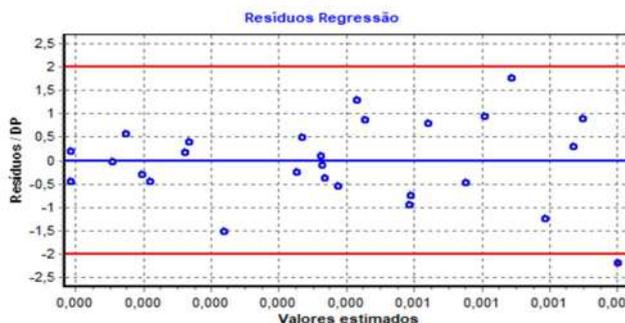
Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.04 (APARTAMENTO)

MATRÍCULA DO IMÓVEL

 **Serviço Notarial e Registral**

 **REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS - GOIATUBA- GOIÁS
TONY ROBSON FARIA DE MORAIS / TITULAR

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo nesta serventia, no Livro nº 02, Registro Geral, sob a **MATRÍCULA nº 9.932**, CNM nº 028324.2.0009932-13, verifiquei constar:

IMÓVEL: UM Apartamento, situado nesta cidade, no Edifício denominado "Santa Cruz", à esquina das ruas Mamoré e Mato Grosso, edificado em terreno próprio, sendo este, o lote de terras número seis, da quadra número trinta e hum, medindo pela frente quarenta metros na confrontação com a rua Mamoré; aos fundos quarenta metros confrontando com parte do lote número cinco; pela lateral esquerda trinta e hum metros confrontando com o lote número sete; e pela lateral direita trinta e hum metros confrontando com a rua Mato Grosso, tendo as seguintes divisões:- varanda, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, circulação íntima, Lavabo, Closet, quatro quartos, sendo dois suites, banheiro social, copa, cozinha, área de serviço, dispensa, quarto e banheiro de empregada, e dois boxes para guarda de veículos, e que tem a numeração 200, com a área total construída de 519,29 metros quadrados, sendo 300,71 metros quadrados de área privativa, e 218,58 metros quadrados de área de uso comum, com a área privativa distribuída em 275,71 metros quadrados para o apartamento, e 25,00 metros quadrados para os boxes para guarda de veículos, sendo que estes estão marcados com a mesma numeração do apartamento, e a fração ideal de 112,727 metros quadrados ou 9,09% da área do terreno. **PROPRIETÁRIO:- ANTONIO MENDES PRUDENTE e sua mulher dona MARIA DE LOURDES ALVES PRUDENTE**, brasileiros, casados, ele médico, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF número 075.209.641/91 e das Cédulas de Identidade números 61.385-Go., e 145.307-MT.;

REGISTRO ANTERIOR:- R-5-7.190, no livro 2-AJ, às fls., 251, deste Cartório. Goiatuba-Go., 15 de Agosto de 1990. (a) Wander de Souza - Oficial.

R-1-9.932:- Nos termos da escritura pública de Divisão Amigável, do dia 05 de Junho de 1990, outorgada no livro 125, às fls., 027, das Notas do 1º Tabelião desta cidade, o imóvel constante da presente matrícula foi havido por **ANTONIO MENDES PRUDENTE e sua mulher dona MARIA DE LOURDES ALVES PRUDENTE**, brasileiros, casados, ele médico, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF número 075.209.641/91 e das Cédulas de Identidade números 61.385-Go., e 145.307-MT., à Felipe Garcia Neto, sua mulher e outros, e que foi avaliado pela importância de Cr\$-4.000.000,00 (Quatro milhões de cruzeiros). Goiatuba-Go., 15 de Agosto de 1990. (a) Wander de Souza - Oficial.

R-2-9.932:- Nos termos do Mandado de Execução e Inscrição se for o caso, do dia 26 de junho de 2013, expedido pela 10ª Vara Cível - 9 Andar - Sl 912, da Comarca de Goiânia-GO., extraído dos Autos de Execução número 325, protocolo número 89516-08.2007.8.09.0051 (200700895161), devidamente assinado pelo M. M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível em substituição da Comarca de Goiânia-GO., Bel. Jair Xavier Ferro, requerida por João Lenine Bonifácio e Souza e outros, contra Eduardo Alves Prudente e outros, procedo ao registro da penhora do imóvel constante da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 293.555,29 (duzentos e noventa e três mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e vinte e nove centavos). Goiatuba-GO., 03 de julho de 2013. _____ / Oficial.

Pedido nº 2.142 - Selo Eletrônico nº 00182310112931134420041 - Página 1 de 2
Av. Amazonas, nº 732, Centro, Goiatuba/GO, CEP 75.600-000
Telefone: (64) 3495-5017

17/10/2023 10:11
Documento Certificado Digitalmente
MARIA PAULA DE OLIVEIRA
PRADO:02313482154

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.04 (APARTAMENTO)

 **Serviço Notarial e Registral**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS - GOIATUBA- GOIÁS
TONY ROBSON FARIA DE MORAIS / TITULAR

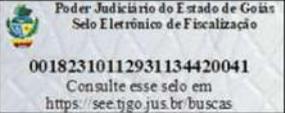
"**Atenção.** Informamos que será condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado (nesta Serventia) do recolhimento integral das parcelas (Fundos Estaduais) previstas no Artigo 15, §1º da Lei Estadual nº 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei Estadual nº 14.376/2002, ambas do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação".

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé.

Goiatuba/GO, 17 de outubro de 2023.

Emolumentos: RS83,32.
Taxa Judiciária: RS18,29.
Fundos Estaduais: RS17.71.
ISS: RS4,17.
Valor: RS123,49.

Maria Paula de Oliveira Prado
Escrevente


Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização
00182310112931134420041
Consulte esse selo em
<https://see.tjgo.jus.br/buscas>



Pedido nº 2.142 - Selo Eletrônico nº 00182310112931134420041 - Página 2 de 2
Av. Amazonas, nº 732, Centro, Goiatuba/GO, CEP 75.600-000
Telefone: (64) 3495-5017

17/10/2023 10:11
Documento Certificado Digitalmente
MARIA PAULA DE OLIVEIRA
PRADO:02313482154

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Valor: R\$ 43.424,434,76
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.04 (APARTAMENTO)



MANIFESTO DE ASSINATURAS

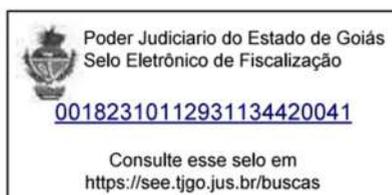
Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguinte(s) signatário(s):

MARIA PAULA DE OLIVEIRA PRADO:02313482154

Documento assinado no Assinador do 1ª Serviço Notarial e Registral. Para validar acesse o link abaixo:

<https://verificador.iti.gov.br/>

Validar Selo



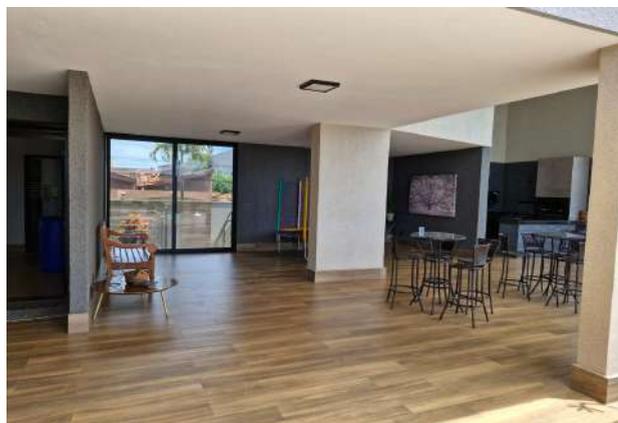
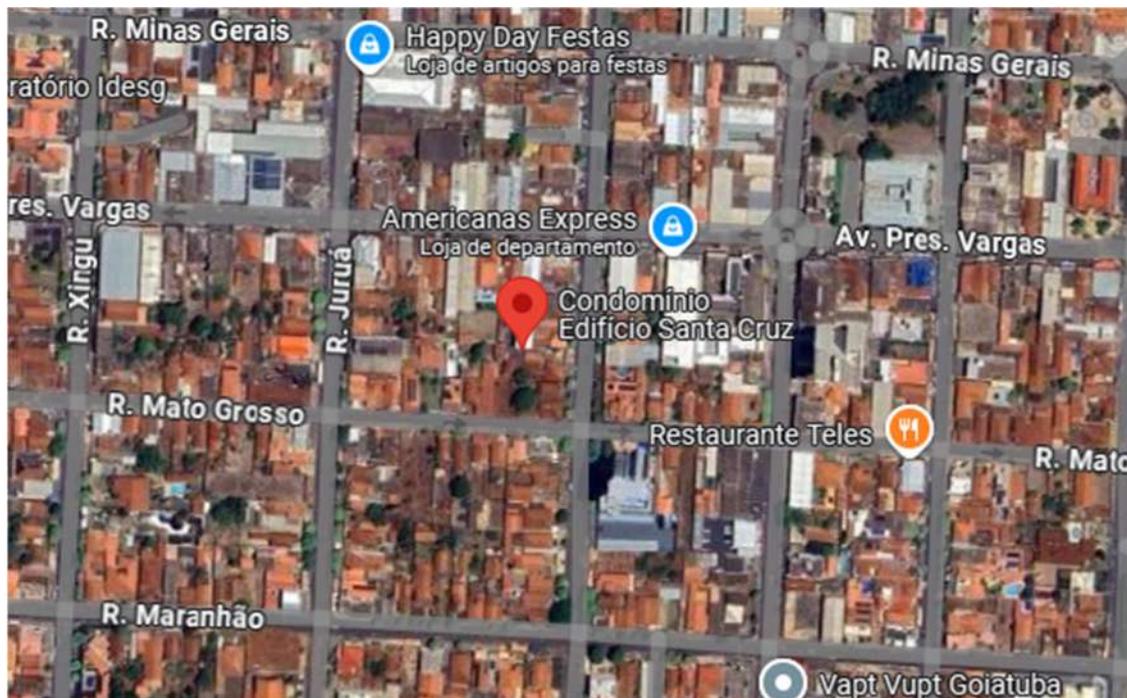
17/10/2023 10:11
Documento Certificado Digitalmente
MARIA PAULA DE OLIVEIRA
PRADO:02313482154

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.04 (APARTAMENTO)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.04 (APARTAMENTO)



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.04 (APARTAMENTO)



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10





OS 10160.04 (APARTAMENTO)



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



OS 10160.04 (APARTAMENTO)



Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVIL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10





Gerando valor ao seu patrimônio. . .



Laudo de Avaliação

Fazenda Poções da Boa Vista



Ref.: Laudo completo para avaliação imobiliária

Goiânia, 03 de janeiro de 2025.

Atenciosamente,

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ – 41670195000164



SUMÁRIO

SUMÁRIO.....	4
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.....	6
1- Solicitante.....	6
2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:	6
2.1- Tipo:	6
2.2- Descrição sumária:.....	6
2.3- Ocupação:	6
3- FINALIDADE	6
4- VISTORIA	7
4.1- Data: 29/08/2024.....	7
4.2- Local:	7
4.3- Região:	7
4.4- Terreno:	8
4.5- Acesso e Localização:.....	8
4.6- Recursos Hídricos:.....	9
4.7- Clima:	9
4.8- Vegetação/ Solo:.....	10
4.9- Construções:	11
5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:	11
6- METODOLOGIA EMPREGADA:	12
7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:	12
8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS (AVALIAÇÃO):	12
8.1 – Variáveis Independentes para a gleba:	12
8.1.1 – Área do Terreno em Alqueires:.....	13
8.1.2 – Fonte:	13
8.1.3 – Topografia:	13
8.1.4 – Recursos Hídricos:	13
8.1.5 – Represas:	14
8.1.6 – Curral:.....	14
8.1.7 – Edificações:.....	14



	5
8.1.8 – Acesso:	14
8.1.9 – Solo:.....	15
8.1.10 - Cultura:.....	15
9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:.....	15
9.1- Grau de fundamentação:.....	15
9.2- Grau de Precisão	16
10- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO:	16
11- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):	17
12- CONCLUSÃO:.....	17
13- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:.....	18
14- ANEXO:.....	18
Anexo I –Fotografias do imóvel avaliando;.....	19
Anexo II – Avaliação da terra;	22
Anexo III – Documentações;	24

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:10



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- Solicitante

Eduardo Alves Prudente

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

2.1- Tipo:

Imóvel Rural

2.2- Descrição sumária:

Endereço: Saindo do centro da cidade de Estrela do Norte - GO pegando a GO 241 em direção a Mutunópolis, entrando a esquerda na estrada de terra após percorrer 16 Km, em seguida, percorre mais 4,9 Km de estrada de chão até chegar na Fazenda Poções da Boa Vista, Cidade de Estrela do Norte - GO.

Terreno Rural composto por uma área de 96.86,05 hectares, ou seja 20,01 alqueires contendo vasta área para plantio.

Matrícula nº 1.184 do Cartório de registro de imóveis da Circunscrição da Comarca de Estrela do Norte-GO.

Registro no CAR: Não informado.

Data de cadastro: Não informado.

2.3- Ocupação:

Ocupante: O imóvel encontra-se ocupado.

Tipo: Rural

3- FINALIDADE



Elaboração do laudo de avaliação do imóvel rural com a finalidade de caracterização do uso da terra e a determinação valor de mercado da terra nua (VTN), e conseqüente valor de mercado da(s) matrícula(s) 1.184 da Fazenda Poções da Boa Vista, Cidade de Estrela do Norte - GO.

4- VISTORIA

4.1- Data: 29/08/2024

4.2- Local:

Coordenadas	Graus	Min	S
Latitude	-13,00	48,00	30.40
Longitude	-49,00	13,00	45.20

4.3- Região:

Município: Mutunópolis.

Código IBGE: 5214101

Bioma: Cerrado.

Estado: Goiás.

Região: Centro-Oeste.

Mesorregião: Norte Goiano

Mutunópolis é um município brasileiro localizado no estado de Goiás, na região Centro-Oeste do país. Aqui estão algumas características e dados sobre a cidade:

Localização e Acesso

Região: Centro-Oeste

Estado: Goiás

Distância da capital estadual (Goiânia): Aproximadamente 378,00 km



Distância de Brasília: Aproximadamente 377,00 km

População

População estimada (2022): Cerca de 3.564 habitantes

Densidade demográfica: Baixa, com grande parte da população vivendo em áreas rurais.

Economia

Agricultura: Predominância de culturas como soja e milho.

Pecuária: Forte presença na criação de gado bovino.

4.4- Terreno:

Denominação: Fazenda Poções da Boa Vista

Documentos: Matrículas nº 1.184 do Cartório de Registro de Imóveis de Estrela do Norte.

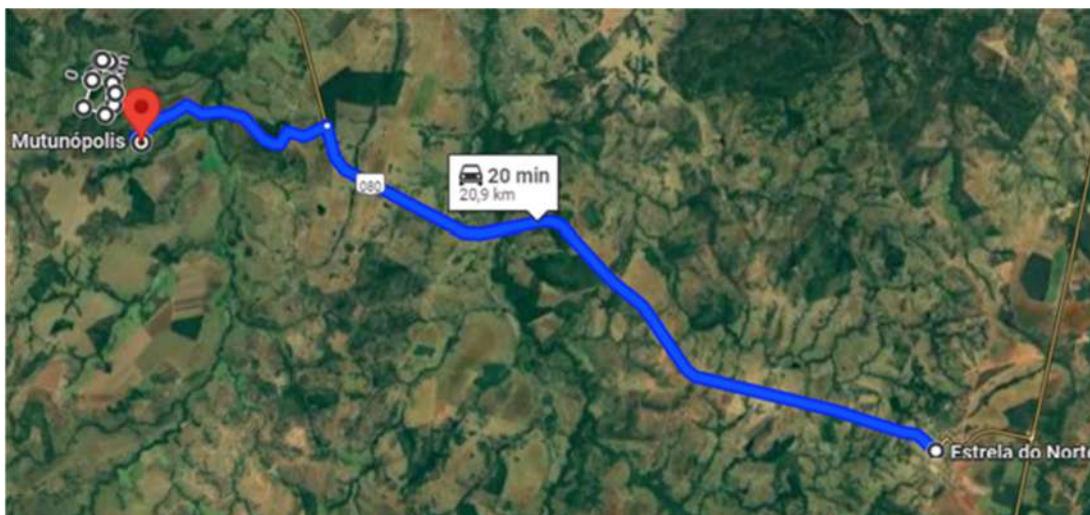
Localização: Mutunópolis / GO.

Área total do(s) documento(s): 96.86.05 ha.

Área para calculo: 20,01 alqueires

4.5- Acesso e Localização:

O imóvel está localizado no município de Mutunópolis, Estado de Goiás. O roteiro de acesso para o imóvel pode ser assim resumido: Tomando como referência a cidade de Estrela do Norte – GO, acessando a GO 241 em direção a Mutunópolis, em seguida entre a esquerda na estrada de terra após percorrer 16,00 Km, depois percorre mais 4,9 Km de estrada de chão até chegar na Fazenda poções da Bia Vista na Cidade de Mutunópolis - GO.



A estrada que dá acesso à propriedade é de terra possui servidões de passagem. A praticabilidade durante o ano é permanente. A distância do mercado consumidor é significativa. Portanto, a classificação do acesso ao imóvel é Muito Bom, na Escala de Valores de Terras (tabela 1 abaixo).

Situação	Características		Importância distâncias	Praticabilidade durante o ano	Valor relativo(%)
	Tipo de acesso				
	Terrestre	Fluvial			
Ótima	Asfaltada	0-1h	Não significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1-3h	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	3-6h	Significativa	Permanente	90
Regular	Servidões passagem	6-12h	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Desfavorável	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas	75
Má	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

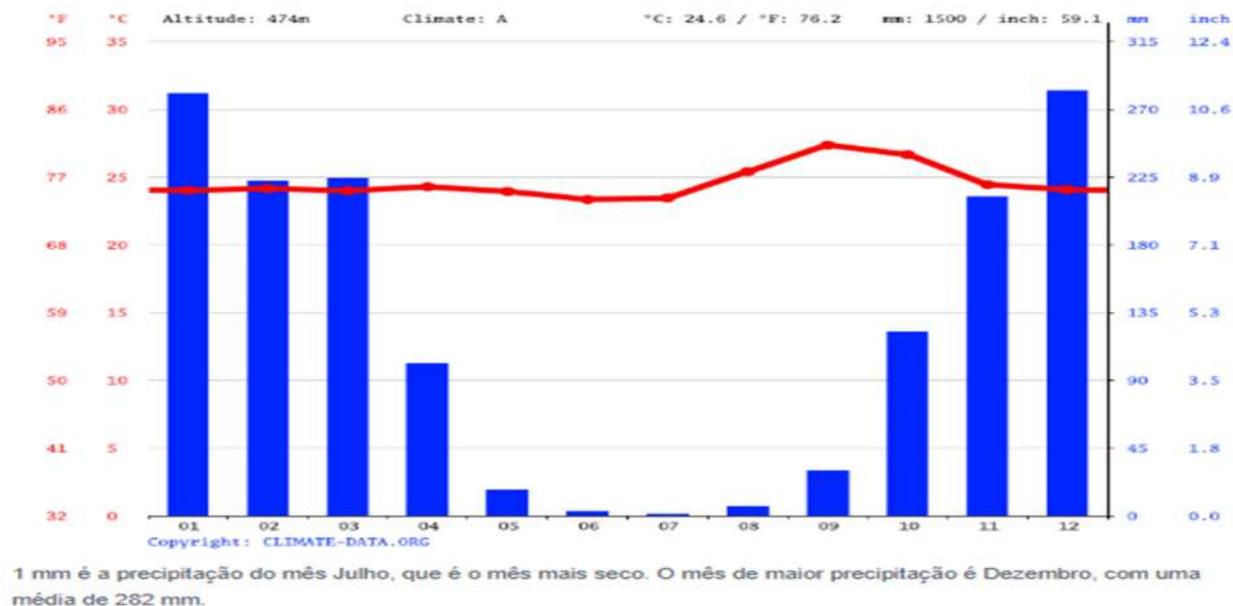
4.6- Recursos Hídricos:

O imóvel avaliando possui como principal recursos hídricos nascentes e represas naturais. Sendo assim, foi atribuída ao imóvel uma abundante disponibilidade de recursos Hídricos.

4.7- Clima:

O clima da cidade de Piracanjuba no ano de 2021 se comporta conforme tabela a seguir.

TEMPERATURAS E PRECIPITAÇÕES MÉDIAS // CLIMA EM GOIÁS



Os dados apresentados representam o comportamento da chuva e da temperatura ao longo do ano. As médias climatológicas são valores calculados a partir de uma série de dados de 30 anos observados. É possível identificar as épocas mais chuvosas ou secas e quentes ou frias de uma região.

4.8- Vegetação/ Solo:

A vegetação da Fazenda Cafundó pertence a uma zona de cerrado, apresentada predominantemente solo Latossolo Vermelho-Amarelo e topografia com declividade moderada.

O Latossolo Vermelho-Amarelo é um dos solos mais comuns no Brasil, especialmente em regiões tropicais e subtropicais. Aqui estão suas principais características:

Cor: O solo apresenta colorações que variam entre vermelho e amarelo, dependendo da presença de óxidos de ferro e da composição mineral. O vermelho indica uma maior presença de óxidos de ferro, enquanto o amarelo está relacionado à presença de óxidos de ferro menos oxidados (como goethita).

Textura: Esse tipo de solo geralmente tem uma textura média a argilosa. O teor de argila é elevado, o que pode afetar a drenagem e a capacidade de retenção de água.



Drenagem: O Latossolo Vermelho-Amarelo tende a ter boa drenagem interna devido à estrutura granular e porosa. No entanto, sua capacidade de reter água pode variar dependendo da textura específica do solo.

Fertilidade: Em geral, é considerado um solo de baixa fertilidade natural, pois sofreu intensos processos de lixiviação (remoção de nutrientes) ao longo do tempo. Isso significa que há baixos teores de nutrientes essenciais, como cálcio, magnésio e potássio. Portanto, a fertilização e correção de acidez (com calcário) são frequentemente necessárias para uso agrícola.

Acidez: Apresenta, em muitos casos, acidez elevada, o que pode limitar o desenvolvimento de algumas culturas. A correção do solo com calcário é prática comum para equilibrar o pH.

Profundidade: Os Latossolos são profundos e bem desenvolvidos, com perfil de solo espesso. Isso os torna favoráveis ao desenvolvimento radicular profundo de plantas.

Origem: São solos resultantes de processos de intemperismo intenso e avançado, sendo formados em áreas de clima quente e úmido, com alta pluviosidade.

Utilização: Embora tenha baixa fertilidade natural, após manejo adequado, o Latossolo Vermelho-Amarelo pode ser utilizado para diversas atividades agrícolas, como a produção de grãos, pastagens, e reflorestamento.

4.9- Construções:

A presente área não possui edificações.

5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

A economia predominantemente na região é a atividade rural, sobretudo voltada para cultura e manejo de gado, no entanto a Fazenda Poções da Boa Vista é explorada a mais de 5 anos apenas para cultivo.

Terras favoráveis à agricultura possuem valor alto no mercado. Algumas áreas tem menor valor por possuírem menor aproveitamento ou pouca aptidão para agricultura. Hoje a propriedade rural está sendo explorada por cultura de soja.

As terras na região são procuradas, o prazo para venda é regular, caracterizando um quadro de média liquidez.

6- METODOLOGIA EMPREGADA:

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente os seguintes capítulos:

- Parte 1: Procedimentos Gerais (2019)
- Parte 3: Imóveis Rurais e seus componentes (2019).

A ABNT NBR 14.653 é válida para todo o território nacional, conforme Item 1 a seguir transcrito, devido ao seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

Sendo assim, foi utilizado o Tratamento por Fatores para a avaliação da terra juntamente com o método evolutivo para a avaliação da construção.

7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Na fase de pesquisa, procuramos para comparação elementos que se assemelhassem ao imóvel avaliando, levando em consideração suas características.

Sendo assim, foram coletados dados localizados em diversas regiões da macrorregião em que a cidade de Mutunópolis - GO se localiza.

Neste processo foram coletados 7 dados para compor a avaliação, sendo contemplados imóveis em oferta.

8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS (AVALIAÇÃO):

8.1 – Variáveis Independentes para a gleba:



8.1.1 – Área do Terreno em Alqueires:

Variável quantitativa que pondera a área do terreno em Alqueires com amplitude indo de 31,50 a 516,00 alqueires.

8.1.2 – Fonte:

Variável que foi criada para identificar a diferença de preços de imóveis transacionados com imóveis ofertados. Foi atribuído o nº 0,9 para imóveis já transacionados e 1,00 para imóveis em oferta.

Fonte	
Oferta	1,00
Venda	0,90

8.1.3 – Topografia:

Estado em que o terreno se encontra de acordo com sua configuração e posição de todos os seus acidentes naturais ou artificiais. Sendo assim, foi adotada a seguinte caracterização:

Topografia Predominante	
Plano	1,00
Dec. Moderado	0,90
Dec. Acentuado	0,80

8.1.4 – Recursos Hídricos:

Variável que pondera os Recursos hídricos, os quais são as águas superficiais ou subterrâneas disponíveis para qualquer tipo de uso de região ou bacias.

Recursos Hídricos	
Abundante	1,00
Mediano	0,90
Baixo	0,80



8.1.5 – Represas:

Variável que pondera o intervalo de represas existentes nas propriedades rurais analisadas.

Represas	
6 ou mais repres.	1,00
2 a 5 represas	0,90
1 represa	0,80
Não possui	0,70

8.1.6 – Curral:

Variável que pondera o estado de conservação do curral com a finalidade de refletir seu valor na propriedade rural analisada.

Curral	
Reformado/Novo	1,00
Bom	0,90
Ruim	0,80
Não possui	0,70

8.1.7 – Edificações:

Variável que pondera a tipologia de edificações construídas nas propriedades rurais.

Edificações	
Casa, Galpão e Área de Lazer	1,00
Casa e Galpão	0,90
Casa	0,80
Não possui	0,70

8.1.8 – Acesso:



Variável que se refere ao acesso do imóvel, de acordo com suas características e acessibilidade.

Acesso	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.9 – Solo:

Variável que pondera a qualidade do solo juntamente com suas características de uso.

Solo	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.10 - Cultura:

Tipo de cultura empregada no imóvel.

Cultura	
Lavoura	1,00
Misto	0,90
Criação	0,80

9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

9.1- Grau de fundamentação:

O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação I de acordo com classificação descrita na NBR 14653-1 da ABNT e ilustrada conforme tabela 2 em anexo:

Tabela 4 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
Somatório	Somatório de pontos igual a 8. Grau de funda. 1.		

9.2- Grau de Precisão

Foi obtido o grau I de precisão na avaliação do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 50,00%, sendo assim, menor que 50% conforme tabela 3 em anexo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

10- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO:

Foi obtida a pontuação para fins de fundamentação do presente laudo conforme o seguinte quadro da NBR 14.653-1.

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação	
Item	Notas
Especificações das avaliações de imóveis rurais Condição pt Condição pt Condição pt	
1 Número de dados de mercado efetivamente utilizados.	9
2 Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2.	7
3 Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações.	0
4 Critério adotado para avaliar construções e instalações.	5
5 Critério adotado para avaliar produções vegetais.	3
6 Apresentação do laudo, conforme seção 11 Completo 16 Simplificado 1.	16
7 Utilização do método comparativo direto dedados de mercado Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A.	12
8 Identificação dos dados amostrais Coordenadas geodésicas ou geográficas.	0
9 Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização Coordenadas geodésicas ou geográficas.	8
10 Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas.	2



Sendo assim, de acordo com o a Tabela 1 da NBR 14.653 – 1 que segue, foi obtido um grau de Fundamentação II, obtendo uma nota de 62 pontos.

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

11- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):

De acordo com o memorial de calculo representado no Anexo 2, foi obtido o valor unitário médio para a terra nua de:

Valor Unitário por alqueire de = R\$ 233.633,18

Valor Total da Terra Nua (CAR/Matrícula) = R\$ 4.675.000,00

Tabela de valores de acordo com a documentação disponibilizada		
Documento	Área (alqueire)	Valor sem benfeitorias (R\$)
CAR/Matrícula	20,01	R\$ 4.675.000,00

12- CONCLUSÃO:

Diante do exposto, o imóvel denominado Fazenda Poções da Boa Vista localizada em Mutunópolis - GO é avaliado para pagamento à vista, como referência a presente data e levando em consideração a documentação:

R\$ 4.675.000,00 (Quatro milhões e seiscentos e setenta e cinco mil reais).



13- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O presente trabalho fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado, em anexo;
- Nos elementos constatados “in loco” quando na vistoria ao imóvel;
- Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da macrorregião de Mutunópolis, todas tomadas como de boa fé, portando, confiáveis;

14- ANEXO:

- **Anexo I** – Fotografias do imóvel avaliando;
- **Anexo II** – Avaliação da terra;
- **Anexo III** – Documentações;

Goiânia, 03 de janeiro de 2025.

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ - 41670195000164



Anexo I – Fotografias do imóvel avaliando;







Anexo II – Avaliação da terra;



Anexo III – Documentações;

CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS
MARIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Escrivente Autorizada
MARIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Sub Oficial
MUTUNÓPOLIS - GO

MUTUNÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE ESTRELA DO NORTE-GO
CARTÓRIO DE SERVIÇOS DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS,
REGISTROS DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL PESSOAS NATURAIS, DE
INTERDIÇÕES E TUTELAS.
CNPJ/MF Nº. 02.890.515/0001-30. TELEFONE (62) 3382-6248
E-MAIL: tabelionato.martins@yahoo.com.br
Endereço: Rua Planaltina, Qd. 27, Lt. 04, Centro
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Oficial Substituta do Registro de Imóveis de Mutunópolis,
Estado de Goiás, etc.

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 1.184, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - FICHA - foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original: **MATRÍCULA nº. 1.184** (mil cento e oitenta e quatro). DATA: 04 de maio de 1.989. IMÓVEL: Número do Registro Anterior: R.02, 1.864, pág. 74, feito em 08/11/82, livro 2-G, Registro Geral, Circunscrição da cidade de Mara Rosa-GO; a saber: Em razão da transferência de área segundo homologação de 01 de março de 1.988; assinado pelo então Juiz de Direito, desta Comarca, Dr. João Cesar Guaspari Papaleu, e, ainda de acordo com o artigo 170, da Lei dos Registros Públicos. " República Federativa do Brasil, Estado de Goiás, Distrito, Município e Comarca de Mara Rosa. Cartório do 1º Ofício e do Registro Geral de Imóveis, Fone: 776.13.31. Bel. Pedro Francisco Dias, Titular Vitalício, Jurandir Pinheiro de Medeiros, Substituto". Certidão a requerimento verbal de parte interessada que, revendo neste Cartório do 1º Ofício, na Secção do Registro Geral de Imóveis, ao meu cargo, no livro nº. 2-G, Registro Geral, nele as fls. 74, encontrei o registro cujo teor é o seguinte: ano 1.982., Matrícula 1.864., da Circunscrição de Mara Rosa-GO; denominação "Fazenda Poções da Boa Vista", a saber: Uma parte de terras em cultura e campos, com área de **20,01 alqs.**, (vinte alqueires, e 01 litro), equivalentes a **96.86.05 hectares**; situado na Fazenda Poções da Boa Vista, deste município, com as seguintes divisas e confrontações certas: Começa no marco nº. 07 (sete); daí, segue com o rumo de 43°53'18"NW, e distância de 477,56 metros, até o marco 06 (seis); segue com o rumo de 05°09'07"NE, e distância de 841,33 metros, até o marco 05 (cinco), confrontando com Valdivino Mariano de Faria, segue com o rumo de 86°57'06"NE e distância de 649,80 metros até o marco 09 (nove); segue com o rumo de 29°42'45"SE e distância de 911,20 metros, até o marco 08 (oito); confrontando com Ademar Costa Lopes, segue com o rumo de 63°36'13"SW e distância de 944,00 metros até o marco 07 (sete), Ponto Inicial, confrontando com espólio de José Mariano de Faria. Inclui-se na presente venda as benfeitorias constantes de casa-sede, cerca de arame liso e pastagens. O imóvel supra acha-se devidamente cadastrado no Ministério da Reforma e Desenvolvimento Agrário - MIRAD, sob o nº. 926.060.018.147- (0); área total, 96,8 ha; mód. Fiscal 60,0 ha; nº. módulos fiscais 1,61 há. Adquirentes: **LUIZ MARTINS RODRIGUES**; brasileiro, casado com dona, Solange Mariana Rodrigues, fazendeiro, portador da RG nº. 599.077-SSP/GO e CIC nº. 050.108.021-04, residente e domiciliado no município de Mara Rosa-GO; e ainda **MAURICIO RODRIGUES DE SOUZA**, brasileiro, desquitado, fazendeiro, portador da RG nº. 125.027-SSP/GO e CIC nº. 112.074.266-87, residente e domiciliado nesta cidade de Mutunópolis - GO; Transmitente: Antônio Lopes da Silva e sua mulher, dona Nair Pereira da Silva; brasileiros, casados em regime de comunhão de bens, fazendeiro e do lar, residentes e domiciliados no município de Mara Rosa-GO; conforme consta escritura pública de compra e venda, lavrada as fls. 65/66, livro nº. 52, feita em data de 30 de agosto de 1.982, das Notas do Cartório do 1º Ofício, da cidade de Mara Rosa-GO; no valor de CR\$. 1.350.000,00 (um milhão trezentos e cinquenta mil cruzeiros). Mutunópolis-GO, 04 de maio de 1.989. Dou fé. Eu (as) Jayme Herculano Martins-Oficial.

Pág. 1/17

AC - 759851



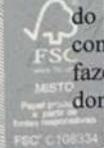
MUTUNÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE ESTRELA DO NORTE-GO
CARTÓRIO DE SERVIÇOS DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS,
REGISTROS DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL PESSOAS NATURAIS, DE
INTERDIÇÕES E TUTELAS.
CNPJ/MF Nº. 02.890.515/0001-30. TELEFONE (62) 3382-6248
E-MAIL: tabelionato.martins@yahoo.com.br
Endereço: Rua Planaltina, Qd. 27, Lt. 04, Centro

R.01, Mat. 1.184 – Feito em 05/05/89, em virtude do qual e por escritura pública de compra venda, lavrada as fls. 137/139, feito em 04 de maio de 1.989, livro nº. 30 (trinta), em que os proprietários: Luiz Martins Rodrigues, brasileiro, casado em regime de comunhão de bens, portador da RG nº. 599.077-SSP/GO; e CIC nº. 050.108.021-04, residente e domiciliado no município de Mara Rosa-GO; e Mauricio Rodrigues de Souza, brasileiro, desquitado, fazendeiro, portador da RG nº. 125.027-SSP/GO e CIC nº. 112.074.266-87, residente e domiciliado nesta cidade de Mutunópolis-GO; TRANSFEREM ao Sr. **AUSTON MELO ROSA**, brasileiro, casado, portador da RG nº. 1.817.035-SSP/GO e CIC nº. 126.028.681-91, residente e domiciliado no município de Mara Rosa-GO. O imóvel supra de NCZ\$. 17.000,00 (dezessete mil cruzados novos). Mutunópolis-GO, 05 de maio de 1.989. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo – Suboficial.

R.02, Mat. 1.184 – Feito aos 08/10/02, em virtude do qual e por escritura pública de compra venda, lavrada as fls. 155/156, livro nº. 107, feita aos 01/04/02, em que os proprietários: Auston Melo Rosa e sua mulher, dona Dinaura Martins da Cunha Rosa, brasileiros, casados entre si, fazendeiro e do lar, portadores ele da CI/RG nº. 1.817.035-SSP/GO e CIC nº. 126.028.681-91 ela CI/RG nº. 1.105.677-SSP/GO e CIC nº. 888.275.181-34, residentes e domiciliados em Amaralina-GO; TRANSFEREM ao Sr. **FRANCISCO DA SILVA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, portador da CI/RG nº. 2.103.588-SSP/GO e CIC nº. 601.361.701-53, residente e domiciliado em Estrela do Norte-GO. O imóvel supra no valor de R\$. 21.000,00 (vinte e um mil reais). Mutunópolis – GO, 08 de outubro de 2.002. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo – Suboficial.

R.03, Mat. 1.184 - Feito aos 08/10/02, em virtude do qual e por escritura pública de compra venda, lavrada as fls. 47/48, livro nº. 108, feita aos 25/07/02, da Circunscrição de Mara Rosa-GO, em que o proprietário: Francisco da Silva Junior, brasileiro, solteiro, maior, capaz, agropecuarista, portador da CI/RG nº. 2.103.588-SSP/GO e CIC nº. 601.361.701-53, residente e domiciliado em Estrela do Norte-GO; TRANSFERE aos Srs. **LUIZ GONÇALVES RAMOS**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil e fazendeiro, portador da CI/RG nº. 761.426-SSP/MG e CIC nº. 123.110.226-87 e **MILTON BORGES DOS REIS**, portador da CI/RG nº. 2.281.098-SSP/GO e CIC nº. 486.262.876-15, brasileiro, casado com dona, Divina Dourado de Azevedo Reis, técnico em eletrônica, residentes e domiciliados nesta cidade, o imóvel supra no valor de R\$. 21.000,00 (vinte e um mil reais). Mutunópolis-GO, 08 de outubro de 2.002. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo – Suboficial.

R.04, Mat. 1.184 - Feito aos 25/03/2.003, em virtude do qual e por escritura pública de compra venda, lavrada as fls. 101/102, livro nº. 092, das Notas do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, da cidade de Mara Rosa-GO, aos 22/08/2.002, em que os proprietários: Milton Borges dos Reis e sua mulher, Divina Dourado de Azevedo Reis, brasileiros, casados entre si, técnico eletrônica e do lar, portadores ele da CI/RG nº. 2.281.098-SSP/GO e CI/RG nº. 911.004-SSP/DF; e CIC em conjunto nº. 486.262.876-15, Luiz Gonçalves Ramos, brasileiro, divorciado, engenheiro civil e fazendeiro, portador da CI/RG nº. 761.426-SSP/GO e CIC nº. 123.110.226-87, residente e domiciliados na cidade de Mara Rosa-GO; TRANSFEREM ao Sr. **SEBASTIÃO ROCHA DE**



Pág. 2/17

CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS
MARIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Escrivente Autorizada
MARIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Sub Oficial
MUTUNÓPOLIS - GO

MUTUNÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE ESTRELA DO NORTE-GO
CARTÓRIO DE SERVIÇOS DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS,
REGISTROS DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL PESSOAS NATURAIS, DE
INTERDIÇÕES E TUTELAS.
CNPJ/MF Nº. 02.890.515/0001-30. TELEFONE (62) 3382-6248
E-MAIL: tabelionato.martins@yahoo.com.br
Endereço: Rua Planaltina, Qd. 27, Lt. 04, Centro

OLIVEIRA, brasileiro, casado com dona, Nicolina da Silva Rocha, fazendeiro, portador da CI/RG n°. 343.862-SSP/GO e CIC n°. 021.046.441-00, residente e domiciliado neste município de Mutunópolis-GO, transferem somente 458,15 ha, equivalente a 10 alqs., e 03 litros, no valor de R\$. 11.000,00 (onze mil reais). Mutunópolis-GO, 25 de março de 2.003. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo – Suboficial.

R.05, Mat. 1.184 - Feito aos 15/01/04, em virtude do qual e por escritura pública de compra venda, lavrada as fls. 169/170, livro n°. 95, feita aos 18/12/03, do Cartório do 1º Ofício da cidade de Mara Rosa-GO, em que o proprietário: Luiz Gonçalves Ramos, portador da CI/RG n°. 761.426-SSP/MG e CPF n°. 123.110.226-87, brasileiro, capaz, divorciado, engenheiro civil e fazendeiro, residente e domiciliado na cidade de Mara Rosa – GO, TRANSFERE os Srs. **ZIZUE SIMÃO DE OLIVEIRA**, portador da CI/RG n°. 1210316-(2ªVia) e CPF/MF n°. 235.703.851-91, brasileiro, casado com Maria Piedade de Oliveira, capaz, lavrador, residente e domiciliado na cidade de Mara Rosa-GO; e **JOSÉ ILSON ARRUDA DE OLIVEIRA**, portador da CI/RG n°. 1.836.334-SSP/GO e CPF/MF n°. 659.804.921-00, brasileiro, casado com Maria de Fátima Rocha Guerra de Oliveira, capaz, mecânico, residente e domiciliado na cidade de Mara Rosa – GO, transfere o remanescente do imóvel constante no R.03, 1.184, ou seja, área de 09,78 alqs., equivalentes a 48,2790 ha, no valor de R\$. 20.000,00 (vinte mil reais). Mutunópolis-GO, 15 de janeiro de 2.004. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo – Suboficial.

Av.06, Mat. 1.184 – Foram registrados sob os registros nos R.77, 78 e 79, pág. 90 a 93, feitos em data de 25/03/04, livro n°. 01 (um), registro próprio, registro de contrato, sendo R.77, Contrato de Arrendamento firmado entre o Sr. SEBASTIÃO ROCHA DE OLIVEIRA e LEONIDES MARQUES DE OLIVEIRA, com prazo de 05 (cinco) anos, a partir de 24/03/04 e termino em 24 de março de 2.009, área 200 ha e R.79, Contrato de Arrendamento firmado entre o Sr. Sebastião Rocha de Oliveira e PAULO FRETAS PAMPLONA, com área de 200 ha, com prazo de 05 (cinco) anos, a partir de 24/03/04 e termino em 24 de março de 2.009. As demais condições constam na via arquivada neste Cartório, Mutunópolis-GO, 26 de março de 2.004. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo – Suboficial.

Av.07, Mat. 1.184 – Foi registrado sob o n°. R.6073, pág. 38/39, do livro B-18, Registro de Títulos e Documentos em data 21/10/04, das Notas do Tabelionato 2º de Notas de Uruaçu-GO, Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, tendo como compromissados vendedores: SEBASTIÃO ROCHA DE OLIVEIRA, portador do CPF/MF n°. 021.046.441-00 e RG n°. 343.862-SSP/GO; sua esposa NICOLINA DA SILVA ROCHA, CPF/MF n°. 861.119.851-15 e RG n°. 100.636-SSP/DF, brasileiros, casados entre si, fazendeiros, residentes e domiciliados na Fazenda Joia, neste município e do outro lado como compromissados compradores: CÉLIO SOUZA MOREIRA, portador do CPF/MF n°. 548.625.581-00 e RG n°. 2982045-SSP/GO., sua esposa GRACIETH CAVALCANTE REIS MOREIRA, portadora da RG n°. 1.328.706-SSP/GO e CPF/MF n°. 539.551.291-87, brasileiros, casados entre si, comerciantes, residentes e domiciliados na Rua Goiás, S/N, esquina com Francisco Fernandes, Centro, Uruaçu-GO. Imóvel: Uma parte de terras em

Pág. 3/17

Scanned with CamScanner



Gerando valor ao seu patrimônio. . .



Laudo de Avaliação Fazenda Carcará



Ref.: Laudo completo para avaliação imobiliária

Goiânia, 03 de janeiro de 2025.

Atenciosamente,

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ – 41670195000164



4

SUMÁRIO

SUMÁRIO.....	4
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.....	6
1- Solicitante.....	6
2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:	6
2.1- Tipo:	6
2.2- Descrição sumária:.....	6
2.3- Ocupação:	6
3- FINALIDADE	6
4- VISTORIA	7
4.1- Data: 29/08/2024.....	7
4.2- Local:	7
4.3- Região:	8
4.4- Terreno:	9
4.5- Acesso e Localização:.....	9
4.6- Recursos Hídricos:.....	10
4.7- Clima:	10
4.8- Vegetação/ Solo:.....	11
4.9- Construções:	12
5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:	12
6- METODOLOGIA EMPREGADA:	13
7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:	13
8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS (AVALIAÇÃO):	13
8.1 – Variáveis Independentes para a gleba:	13
8.1.1 – Área do Terreno em Alqueires:.....	13
8.1.2 – Fonte:	14
8.1.3 – Topografia:	14
8.1.4 – Recursos Hídricos:	14
8.1.5 – Represas:	14
8.1.6 – Curral:.....	15
8.1.7 – Edificações:.....	15

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:11



	5
8.1.8 – Acesso:	15
8.1.9 – Solo:.....	16
8.1.10 - Cultura:.....	16
9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:.....	16
9.1- Grau de fundamentação:.....	16
9.2- Grau de Precisão	17
10- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO:	17
11- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):	18
12- CONCLUSÃO:.....	18
13- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:.....	18
14- ANEXO:.....	19
Anexo I –Fotografias do imóvel avaliando;.....	20
Anexo II – Avaliação da terra;	23
Anexo III – Documentações;	25

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:11





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- Solicitante

Eduardo Alves Prudente

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

2.1- Tipo:

Imóvel Rural

2.2- Descrição sumária:

Endereço: Saindo do centro da cidade de Estrela do Norte - GO pegando a GO 241 em direção a Mutunópolis, entrando a esquerda na estrada de terra após percorrer 16 Km, em seguida, percorre mais 4,9 Km de estrada de chão até chegar na Fazenda Carcará, Cidade de Mutunópolis - GO.

Terreno Rural composto por uma área de 49,4204 hectares, ou seja 10,21 alqueires contendo vasta área para plantio e 1 represa.

Matrícula nº 3.944 do Cartório de registro de imóveis da Circunscrição da Comarca de Estrela do Norte-GO.

Registro no CAR: Não informado.

Data de cadastro: Não informado.

2.3- Ocupação:

Ocupante: O imóvel encontra-se ocupado.

Tipo: Rural

3- FINALIDADE



Elaboração do laudo de avaliação do imóvel rural com a finalidade de caracterização do uso da terra e a determinação valor de mercado da terra nua (VTN), e conseqüente valor de mercado da(s) matrícula(s) 2.264 da Fazenda Carcará localizado no município de Mutunópolis - GO.

4- VISTORIA

4.1- Data: 29/08/2024

4.2- Local:

Coordenadas	Graus	Min	S
Latitude	-13,00	48,00	30.40
Longitude	-49,00	13,00	45.20





4.3- Região:

Município: Mutunópolis.

Código IBGE: 5214101

Bioma: Cerrado.

Estado: Goiás.

Região: Centro-Oeste.

Mesorregião: Norte Goiano

Mutunópolis é um município brasileiro localizado no estado de Goiás, na região Centro-Oeste do país. Aqui estão algumas características e dados sobre a cidade:

Localização e Acesso

Região: Centro-Oeste

Estado: Goiás

Distância da capital estadual (Goiânia): Aproximadamente 378,00 km



Distância de Brasília: Aproximadamente 377,00 km

População

População estimada (2022): Cerca de 3.564 habitantes

Densidade demográfica: Baixa, com grande parte da população vivendo em áreas rurais.

Economia

Agricultura: Predominância de culturas como soja e milho.

Pecuária: Forte presença na criação de gado bovino.

4.4- Terreno:

Denominação: Fazenda Carcará

Documentos: Matrículas nº 2.264 do Cartório de Registro de Imóveis de Estrela do Norte.

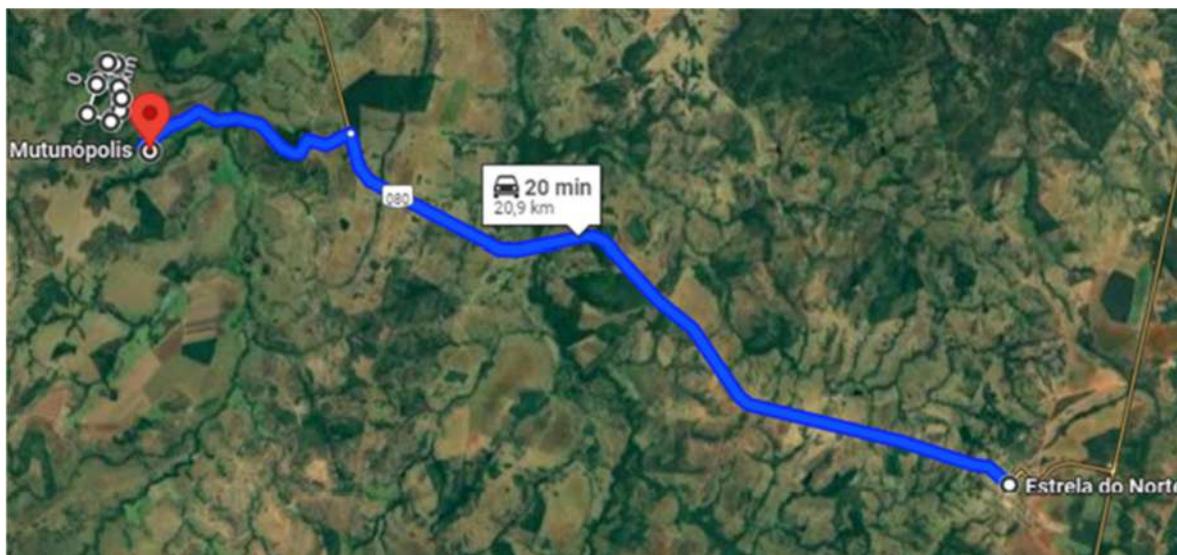
Localização: Mutunópolis / GO.

Área total do(s) documento(s): 49,4204 ha.

Área para calculo: 10,21 alqueires

4.5- Acesso e Localização:

O imóvel está localizado no município de Mutunópolis, Estado de Goiás. O roteiro de acesso para o imóvel pode ser assim resumido: Tomando como referência a cidade de Estrela do Norte – GO, acessando a GO 241 em direção a Mutunópolis, em seguida entre a esquerda na estrada de terra após percorrer 16,00 Km, depois percorre mais 4,9 Km de estrada de chão até chegar na Fazenda poções da Bia Vista na Cidade de Mutunópolis - GO.



A estrada que dá acesso à propriedade é de terra possui servidões de passagem. A praticabilidade durante o ano é permanente. A distância do mercado consumidor é significativa. Portanto, a classificação do acesso ao imóvel é Muito Bom, na Escala de Valores de Terras (tabela 1 abaixo).

Situação	Tipo de acesso	Características			Valor relativo(%)
		Terrestre	Fluvial	Importância distâncias	
Ótima	Asfaltada	0-1h	Não significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1-3h	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	3-6h	Significativa	Permanente	90
Regular	Servidões passagem	6-12h	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Desfavorável	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas	75
Má	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

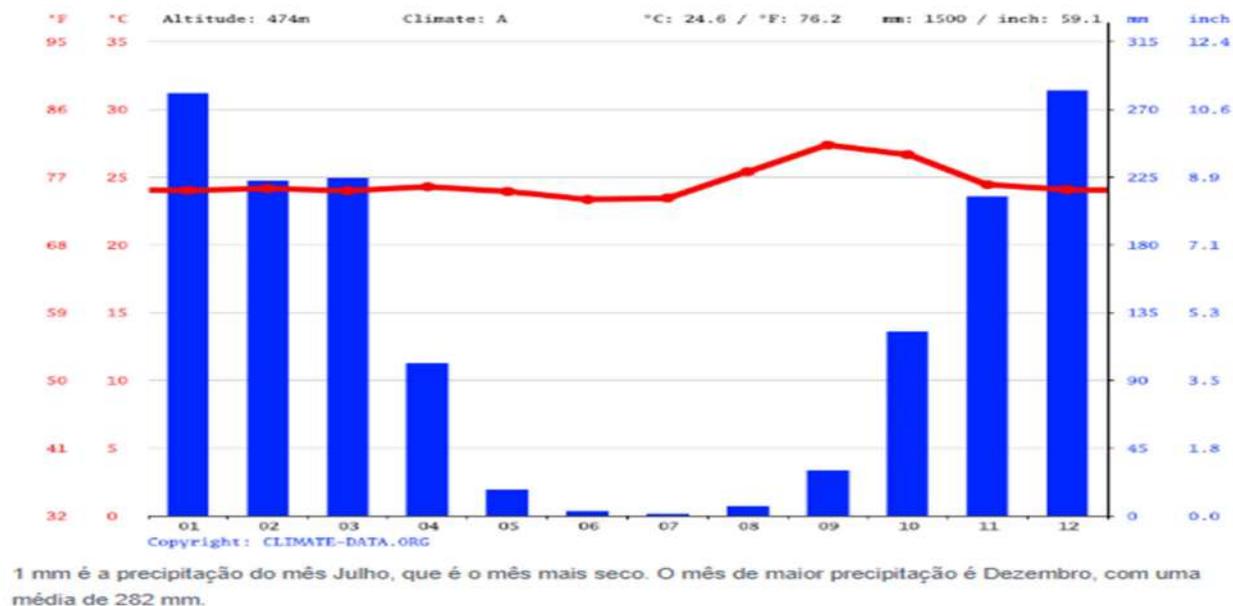
4.6- Recursos Hídricos:

O imóvel avaliando possui como principal recursos hídricos nascentes e represas naturais. Sendo assim, foi atribuída ao imóvel uma abundante disponibilidade de recursos Hídricos.

4.7- Clima:

O clima da cidade de Piracanjuba no ano de 2021 se comporta conforme tabela a seguir.

TEMPERATURAS E PRECIPITAÇÕES MÉDIAS // CLIMA EM GOIÁS



Os dados apresentados representam o comportamento da chuva e da temperatura ao longo do ano. As médias climatológicas são valores calculados a partir de uma série de dados de 30 anos observados. É possível identificar as épocas mais chuvosas ou secas e quentes ou frias de uma região.

4.8- Vegetação/ Solo:

A vegetação da Fazenda Cafundó pertence a uma zona de cerrado, apresentada predominantemente solo Latossolo Vermelho-Amarelo e topografia com declividade moderada.

O Latossolo Vermelho-Amarelo é um dos solos mais comuns no Brasil, especialmente em regiões tropicais e subtropicais. Aqui estão suas principais características:

Cor: O solo apresenta colorações que variam entre vermelho e amarelo, dependendo da presença de óxidos de ferro e da composição mineral. O vermelho indica uma maior presença de óxidos de ferro, enquanto o amarelo está relacionado à presença de óxidos de ferro menos oxidados (como goethita).

Textura: Esse tipo de solo geralmente tem uma textura média a argilosa. O teor de argila é elevado, o que pode afetar a drenagem e a capacidade de retenção de água.

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:11



Drenagem: O Latossolo Vermelho-Amarelo tende a ter boa drenagem interna devido à estrutura granular e porosa. No entanto, sua capacidade de reter água pode variar dependendo da textura específica do solo.

Fertilidade: Em geral, é considerado um solo de baixa fertilidade natural, pois sofreu intensos processos de lixiviação (remoção de nutrientes) ao longo do tempo. Isso significa que há baixos teores de nutrientes essenciais, como cálcio, magnésio e potássio. Portanto, a fertilização e correção de acidez (com calcário) são frequentemente necessárias para uso agrícola.

Acidez: Apresenta, em muitos casos, acidez elevada, o que pode limitar o desenvolvimento de algumas culturas. A correção do solo com calcário é prática comum para equilibrar o pH.

Profundidade: Os Latossolos são profundos e bem desenvolvidos, com perfil de solo espesso. Isso os torna favoráveis ao desenvolvimento radicular profundo de plantas.

Origem: São solos resultantes de processos de intemperismo intenso e avançado, sendo formados em áreas de clima quente e úmido, com alta pluviosidade.

Utilização: Embora tenha baixa fertilidade natural, após manejo adequado, o Latossolo Vermelho-Amarelo pode ser utilizado para diversas atividades agrícolas, como a produção de grãos, pastagens, e reflorestamento.

4.9- Construções:

A presente área não possui edificações.

5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

A economia predominantemente na região é a atividade rural, sobretudo voltada para cultura e manejo de gado, no entanto a Fazenda Carcará é explorada a mais de 5 anos apenas para cultivo.

Terras favoráveis à agricultura possuem valor alto no mercado. Algumas áreas tem menor valor por possuírem menor aproveitamento ou pouca aptidão para agricultura. Hoje a propriedade rural está sendo explorada por cultura de soja.

As terras na região são procuradas, o prazo para venda é regular, caracterizando um quadro de média liquidez.

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:11

6- METODOLOGIA EMPREGADA:

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente os seguintes capítulos:

- Parte 1: Procedimentos Gerais (2019)
- Parte 3: Imóveis Rurais e seus componentes (2019).

A ABNT NBR 14.653 é válida para todo o território nacional, conforme Item 1 a seguir transcrito, devido ao seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

Sendo assim, foi utilizado o Tratamento por Fatores para a avaliação da terra juntamente com o método evolutivo para a avaliação da construção.

7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Na fase de pesquisa, procuramos para comparação elementos que se assemelhassem ao imóvel avaliando, levando em consideração suas características.

Sendo assim, foram coletados dados localizados em diversas regiões da macrorregião em que a cidade de Mutunópolis - GO se localiza.

Neste processo foram coletados 7 dados para compor a avaliação, sendo contemplados imóveis em oferta.

8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS (AVALIAÇÃO):

8.1 – Variáveis Independentes para a gleba:

8.1.1 – Área do Terreno em Alqueires:



Variável quantitativa que pondera a área do terreno em Alqueires com amplitude indo de 20,01 a 516,00 alqueires.

8.1.2 – Fonte:

Variável que foi criada para identificar a diferença de preços de imóveis transacionados com imóveis ofertados. Foi atribuído o nº 0,9 para imóveis já transacionados e 1,00 para imóveis em oferta.

Fonte	
Oferta	1,00
Venda	0,90

8.1.3 – Topografia:

Estado em que o terreno se encontra de acordo com sua configuração e posição de todos os seus acidentes naturais ou artificiais. Sendo assim, foi adotada a seguinte caracterização:

Topografia Predominante	
Plano	1,00
Dec. Moderado	0,90
Dec. Acentuado	0,80

8.1.4 – Recursos Hídricos:

Variável que pondera os Recursos hídricos, os quais são as águas superficiais ou subterrâneas disponíveis para qualquer tipo de uso de região ou bacias.

Recursos Hídricos	
Abundante	1,00
Mediano	0,90
Baixo	0,80

8.1.5 – Represas:

Variável que pondera o intervalo de represas existentes nas propriedades rurais analisadas.

Represas	
6 ou mais repres.	1,00
2 a 5 represas	0,90
1 represa	0,80
Não possui	0,70

8.1.6 – Curral:

Variável que pondera o estado de conservação do curral com a finalidade de refletir seu valor na propriedade rural analisada.

Curral	
Reformado/Novo	1,00
Bom	0,90
Ruim	0,80
Não possui	0,70

8.1.7 – Edificações:

Variável que pondera a tipologia de edificações construídas nas propriedades rurais.

Edificações	
Casa, Galpão e Área de Lazer	1,00
Casa e Galpão	0,90
Casa	0,80
Não possui	0,70

8.1.8 – Acesso:

Variável que se refere ao acesso do imóvel, de acordo com suas características e acessibilidade.

Acesso	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.9 – Solo:

Variável que pondera a qualidade do solo juntamente com suas características de uso.

Solo	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.10 - Cultura:

Tipo de cultura empregada no imóvel.

Cultura	
Lavoura	1,00
Misto	0,90
Criação	0,80

9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

9.1- Grau de fundamentação:

O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação I de acordo com classificação descrita na NBR 14653-1 da ABNT e ilustrada conforme tabela 2 em anexo:

Tabela 4 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
Somatório	Somatório de pontos igual a 8. Grau de funda. 1.		

9.2- Grau de Precisão

Foi obtido o grau I de precisão na avaliação do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 50,00%, sendo assim, menor que 50% conforme tabela 3 em anexo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

10- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO:

Foi obtida a pontuação para fins de fundamentação do presente laudo conforme o seguinte quadro da NBR 14.653-1.

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação				
Item				Notas
Especificações das avaliações de imóveis rurais				
	Condição	pt	Condição	pt
1 Número de dados de mercado efetivamente utilizados.				9
2 Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2.				7
3 Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações.				0
4 Critério adotado para avaliar construções e instalações.				5
5 Critério adotado para avaliar produções vegetais.				3
6 Apresentação do laudo, conforme seção 11 Completo 16 Simplificado 1.				16
7 Utilização do método comparativo direto de dados de mercado Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A.				12
8 Identificação dos dados amostrais Coordenadas geodésicas ou geográficas.				0
9 Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização Coordenadas geodésicas ou geográficas.				8
10 Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas.				2

Sendo assim, de acordo com o a Tabela 1 da NBR 14.653 – 1 que segue, foi obtido um grau de Fundamentação II, obtendo uma nota de 62 pontos.

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

11- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):

De acordo com o memorial de calculo representado no Anexo 2, foi obtido o valor unitário médio para a terra nua de:

Valor Unitário por alqueire de = R\$ 177.277,18

Valor Total da Terra Nua (CAR/Matricula) = R\$ 1.810.000,00

Tabela de valores de acordo com a documentação disponibilizada		
Documento	Área (alqueire)	Valor sem benfeitorias (R\$)
CAR/Matricula	10,21	R\$ 1.810.000,00

12- CONCLUSÃO:

Diante do exposto, o imóvel denominado Fazenda Carcará localizada em Mutunópolis - GO é avaliado para pagamento à vista, como referência a presente data e levando em consideração a documentação:

R\$ 1.810.000,00 (Um milhão oitocentos e dez mil reais).

13- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O presente trabalho fundamenta-se:



- Na documentação fornecida pelo interessado, em anexo;
- Nos elementos constatados “in loco” quando na vistoria ao imóvel;
- Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da macrorregião de Mutunópolis, todas tomadas como de boa fé, portando, confiáveis;

14- ANEXO:

- **Anexo I** – Fotografias do imóvel avaliando;
- **Anexo II** – Avaliação da terra;
- **Anexo III** – Documentações;

Goiânia, 03 de janeiro de 2025.

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ - 41670195000164



Anexo I – Fotografias do imóvel avaliando;









Anexo II – Avaliação da terra;



Anexo 2

Objeto	Endereço	Área (Alq)	Valor total	Valor Alq	Fundoflexa ou venda	Topografia	Recursos Hídricos	Repressas	Curral	Estruturas	Acesso (via consolidada)	Solo (tipo de solo)	Cultura	Contorno	Fone
1	ZONA RURAL DE URUAÇU	516,00	R\$ 155.000.000,00	25.627,91	1,00	1,00	0,90	0,70	0,70	1,00	0,80	1,00	1,00	RENER	62.98607880
2	ZONA RURAL DE URUAÇU	44,00	R\$ 7.000.000,00	159.000,91	1,00	0,90	0,70	0,70	0,80	0,80	0,80	1,00	0,90	SULHEQUE	62.98264282
3	ZONA RURAL DE PORAINGATU	108,00	R\$ 26.800.000,00	246.286,30	1,00	0,90	0,90	0,80	0,80	0,90	0,90	1,00	0,90	INECITA	62.41022382
4	ZONA RURAL DE PORAINGATU	501,00	R\$ 100.000.000,00	199.900,80	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	TREPEZ	11.95070070
5	ZONA RURAL DE URUAÇU	325,82	R\$ 100.000.000,00	398.993,31	1,00	1,00	0,90	0,70	0,70	1,00	0,95	1,00	1,00	LEBER	62.98263990
6	ZONA RURAL DE MUTUMOPOLIS FAZENDA FERREIRA, JUA	238,69	R\$ 60.500.000,00	25.946,84	0,90	0,90	1,00	0,90	0,80	0,80	0,95	1,00	1,00	ANDREA	INL000
7	ZONA RURAL DE MUTUMOPOLIS FAZENDA CAPINICO	201,01	R\$ 4.900.000,00	244.877,56	0,90	0,90	0,90	0,70	0,70	0,70	0,95	1,00	1,00	RAFFELA	INL000

251993,37

2 - Imóvel avaliado

Objeto	Endereço	Área (Alq)	Valor total	Valor Alq	Fone	Topografia	Recursos Hídricos	Repressas	Curral	Estruturas	Acesso	Solo	Cultura	Contorno	Fone
1	Zona Rural Mutumópolis, Fazenda Capará	10,21	1.804.779,72	176.882,82	0,90	0,90	0,90	0,70	0,70	0,70	0,95	1,00	1,00		

3 - Homogeneização dos dados

Objeto	Área (Alq)	Valor/m²	F.Fonte	F.Topografia	F.R.Hídricos	Repressas	Curral	Estruturas	X	X	X	X	F.Acesso	F.Solo	F.Cultura	Homogeneização	Média
1	0,0198	251.627,91	1,11	0,90	0,90	0,78	1,00	0,70					1,19	1,00	1,00		152.234,74
2	0,2322	159.000,91	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88					1,19	1,00	1,11		204.000,74
3	0,0946	246.286,30	1,11	1,00	1,00	0,88	0,88	0,88					1,08	1,00	1,11		215.019,63
4	0,0204	199.900,80	1,11	0,90	0,90	0,78	0,78	0,70					1,08	1,00	1,11		89.218,00
5	0,0314	398.993,31	1,11	0,90	0,90	0,78	1,00	0,70					1,00	1,00	1,00		156.586,72
6	0,0428	253.466,84	1,00	1,00	0,90	0,78	0,88	0,88					1,00	1,00	1,00		135.842,38
7	0,5105	244.877,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00					1,00	1,00	1,00		244.877,56

4 - Análise de dados

Média	175682,8249
Erro padrão	22071,93544
Médiana	195506,7215
Modo	#N/D
Desvio padrão	53449,29179
Variância da amostra	285627,3170
Curiose	-4,47459857
Assimetria	-0,53865338
Inclinação	155563,5637
Mínimo	89217,99748
Máximo	244877,5612
Soma	1228719,774
Contagem	7
Nível de conf. 95,0%	49432,35525

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Estruturas	Solo
Cerita	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Médio Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Curral e Área de L.	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repes	0,90 Casa e Galpão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repes	0,80 Casa	0,80 Desfavorável
Lançura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Criação	0,80					

Fonte	Topografia Predominante	Rec
-------	-------------------------	-----



Anexo III – Documentações;

CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS
MARIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Escrivente Autorizada
MARIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Sub Oficial
MUTUNÓPOLIS - GO

MUTUNÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE ESTRELA DO NORTE-GO
CARTÓRIO DE SERVIÇOS DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS,
REGISTROS DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL PESSOAS NATURAIS, DE
INTERDIÇÕES E TUTELAS.
CNPJ/MF N.º 02.890.515/0001-30. TELEFONE (62) 3382-6248
E-MAIL: tabelionato.martins@yahoo.com.br
Endereço: Rua Planaltina, Qd. 27, Lt. 04, Centro
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Oficial Substituta do Registro de Imóveis de Mutunópolis,
Estado de Goiás, etc.

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula n.º 2.264, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - FICHA - foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original: **MATRÍCULA 2.264** (dois mil duzentos e sessenta e quatro). DATA: 15 de maio de 2.014. IMÓVEL: Número do Registro Anterior: R-08, Mat. 2.245, Livro 2-K, pág. 02, feito aos 13 de maio de 2.014, Registro Geral, a saber: Uma parte de terras em cultura e campos, com área de 49,4204 hectares, situado no local denominado e conhecido doravante Fazenda CARCARÁ da Fazenda Mutum e Poções da Boa Vista, deste município, a saber: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice B45-M-1788, de coordenadas N 8.474.484,97m e E 690.643,71m, situado na confrontação da fazenda Poções da Boa Vista, parte da fazenda Mutum – ÁREA 04 (Desmembrada – proprietário: Clóvis Ribeiro Martins); deste, segue confrontando com a referida fazenda, com os seguintes azimutes e distâncias: 93°53'42" e 152,82 m até o vértice B45-M-1789, de coordenadas N 8.474.474,59m e E 690.796,19m; 87°01'38" e 16,04 m até o vértice B45-M-1790, de coordenadas N 8.474.475,42m e E 690.812,21m; deste, segue confrontando com a fazenda Poções da Boa Vista, parte da fazenda Mutum – ÁREA 03 (Desmembrada – proprietário: Ubiratan Ribeiro Martins), com os seguintes azimutes e distâncias: 235°30'28" e 71,55 m até o vértice B45-M-2005, de coordenadas N 8.474.434,91m e E 690.753,24m; 172°14'40" e 398,28 m até o vértice B45-M-2004, de coordenadas N 8.474.040,27m e E 690.806,98m; 162°47'49" e 244,01 m até o vértice B45-M-2003, de coordenadas N 8.473.807,18m e E 690.879,15m; 188°13'05" e 242,45 m até o vértice B45-M-1786, de coordenadas N 8.473.567,22m e E 690.844,50m; 227°25'00" e 228,92 m até o vértice B45-M-1785, de coordenadas N 8.473.412,32m e E 690.675,94m; 190°27'52" e 50,70 m até o vértice B45-M-1784, de coordenadas N 8.473.362,46m e E 690.666,73m; deste, segue confrontando com a fazenda Poções da Boa Vista, parte da fazenda Mutum – ÁREA 05 (Desmembrada – proprietário: Euclides Alves Ribeiro), com azimute de 288°47'16" e distância de 489,06 m até o vértice B45-M-1783, de coordenadas N 8.473.519,97m e E 690.203,73m; deste, segue confrontando com a fazenda Dois Irmãos, código INCRA: 926.078.004.642-7, com os seguintes azimutes e distâncias: 16°20'56" e 782,85 m até o vértice B45-M-1391, de coordenadas N 8.474.271,16m e E 690.424,09m; 16°33'05" e 157,71 m até o vértice B45-M-1787, de coordenadas N 8.474.422,34m e E 690.469,02m; deste, segue confrontando com a fazenda Poções da Boa Vista, parte da fazenda Mutum – ÁREA 04 (Desmembrada – proprietário: Clóvis Ribeiro Martins), com azimute de 70°16'30" e distância de 185,58 m até o vértice B45-M-1788, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano-Central n.º 51°00', fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. Proprietário: JOÃO PAULO BRANDÃO e sua mulher, dona Alexandra Alves Costa Brandão, brasileiros, casados entre si, agricultor e do lar, portadores ele da CI/RG n.º 4.125.167-SSP/GO e CPF/MF n.º 877.965.891-15 ela CI/RG n.º 4095213 e CPF/MF n.º 000.902.401-89, residente e domiciliado também na cidade de Uruaçu – GO. Transmittente: Escritura Pública de Divisão

Pág. 1/12

AC - 758579


MUTUNÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE ESTRELA DO NORTE-GO
CARTÓRIO DE SERVIÇOS DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS,
REGISTROS DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL PESSOAS NATURAIS, DE
INTERDIÇÕES E TUTELAS.
CNPJ/MF N.º 02.890.515/0001-30. TELEFONE (62) 3382-6248
E-MAIL: tabelionato.martins@yahoo.com.br
Endereço: Rua Planaltina, Qd. 27, Lt. 04, Centro

Amigável, lavrada as folhas 168/180, livro n.º 05 (Esc. Diversas), feita em data de 31/03/2.014 das Notas deste Cartório. No valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Mutunópolis-GO, 15 de maio de 2.014. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

R.01, Mat. 2.264 - Cédula Rural Hipotecária n.º 201405102, celebrada ao Banco Bradesco S/A, Ag. de Porangatu - GO, emitida aos 30/07/2.014, em nome de **JOÃO PAULO BRANDÃO**, no valor de R\$. 130.000,00 (cento e trinta mil reais), com vencimento para 29/07/2.016, dando em garantia cedular de 1º Grau e sem concorrência o imóvel supra. As demais condições constam na via não negociável arquivada neste Cartório. Mutunópolis-GO, 31 de julho de 2.014. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

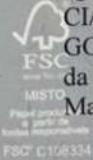
R.02, Mat. 2.264 - Cédula de Crédito Bancária Conta Garantida n.º 3984900, celebrada ao Banco Bradesco S/A, Ag. de Uruaçu - Go, emitida aos 21/09/2.015, em nome de **JOÃO PAULO BRANDÃO** e sua mulher, dona Alexandra Alves da Costa Brandão, no valor de R\$. 300.000,00 (trezentos mil reais), com vencimento para 14/01/2.016, dando em garantia Alienação Fiduciária. As demais condições constam na via não negociável arquivada neste Cartório. Mutunópolis-GO, 22 de setembro de 2.015. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

AV.03, Mat. 2.264 - Foi liquidado e liberado a Cédula registrada sob R-02, Mat. 2.264, conforme autorização do Banco Bradesco S/A, Ag. de Uruaçu-GO. Mutunópolis-GO, 15 de fevereiro de 2.016. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

R.04, Mat. 2.264 - Cédula de Crédito Bancária Conta Garantida n.º 004038880, celebrada ao Banco Bradesco S/A, Ag. de Uruaçu - Go, emitida aos 15/02/2.016, em nome de **JOÃO PAULO BRANDÃO** e sua mulher, dona Alexandra Alves da Costa Brandão, no valor de R\$. 300.000,00 (trezentos mil reais), com vencimento para 12/08/2.016, dando em garantia Alienação Fiduciária. As demais condições constam na via não negociável arquivada neste Cartório. Mutunópolis-GO, 15 de fevereiro de 2.016. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

AV.05, Mat. 2.264 - Foi liquidado e liberado as Cédulas registradas sob R-01 e R-04, da Matrícula n.º 2.264, conforme autorização do Banco Bradesco S/A, Ag. de Uruaçu - GO. Mutunópolis-GO, 30 de setembro de 2.016. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

R.06, Mat. 2.264 - Feito aos 20 de março de 2.019, em virtude do qual e por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls. 160/161, livro n.º 46, feita aos 19/03/2.019, em que os proprietários: João Paulo Brandão e sua mulher, dona Alexandra Alves Costa Brandão, brasileiros, casados entre si, agricultor e do lar, portadores ele da CI/RG n.º 4.125.167-SSP/GO e CPF/MF n.º 877.965.891-15, ela CI/RG n.º 4.095.213 e CPF/MF n.º 000.902.401-89, residentes e domiciliados na cidade de Uruaçu - GO; TRANSFEREM a Sra. **MARIA DE LOURDES ALVES**, brasileira, divorciada, do lar, portadora da CI/RG n.º 145.307-SSP/MG e CPF/MF n.º 592.234.641-53, residente e domiciliada na Rua Mamoré, n.º 619, Setor Central, na cidade de Goiatuba - GO, o imóvel supra no valor de R\$.


Pág. 2/12


MUTUNÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE ESTRELA DO NORTE-GO
CARTÓRIO DE SERVIÇOS DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS,
REGISTROS DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL PESSOAS NATURAIS, DE
INTERDIÇÕES E TUTELAS.
CNPJ/MF Nº. 02.890.515/0001-30. TELEFONE (62) 3382-6248
E-MAIL: tabelionato.martins@yahoo.com.br
Endereço: Rua Planaltina, Qd. 27, Lt. 04, Centro

255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais). Mutunópolis-GO, 20 de março de 2.019. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

R.07, Mat. 2.264 - Cédula de Produto Rural Financeiro nº. 026-2019, celebrada a CEREAL COMERCIO EXPORTAÇÃO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUARIA S/A, Ag. de Rio Verde - Go, emitida aos 27 de maio de 2019, em nome de EDUARDO ALVES PRUDENTE, tendo como Fiduciante MARIA DE LOUDES ALVES, no valor de R\$. 445.707,36 (quatrocentos e quarenta e cinco mil, setecentos e sete reais e trinta e seis centavos), com vencimento para 30.08.2.019, dando em garantia Alienação Fiduciária o imóvel supra. As demais condições constam na via arquivada neste Cartório. Mutunópolis-GO, 28 de maio de 2.019. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

AV.08, Mat. 2.264 - Foi liquidado e liberado a Cédula de Produto Rural Financeiro nº. 026-2019, conforme autorização da CEREAL COMERCIO EXPORTAÇÃO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUARIA S/A, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.012.377/0001-60, Companhia de Capital fechado, sediada na cidade de Rio Verde-GO, Ag. de Rio Verde - Go. Na Rodovia BR - 060 km 381, Setor Industrial. Mutunópolis-GO, 08 de agosto de 2.019. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

R.09, Mat. 2.264 - Cédula de Produto Rural nº. 033-2019/2020, celebrada a CEREAL COMERCIO EXPORTAÇÃO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUARIA S/A, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.012.377/0001-60, Companhia de Capital fechado, sediada na cidade de Rio Verde - GO, na Rodovia BR - 060 km 381, Setor Industrial, Ag. de Rio Verde - Go, emitida aos 18 de julho de 2019, tendo como emitente EDUARDO ALVES PRUDENTE, como fiel depositário EDUARDO ALVES PRUDENTE, interveniente genitora MARIA DE LOURDES ALVES e como avalista FERNANDO ALVES PRUDENTE, e sua mulher dona, ANDREA DE PAULA GOMES PRUDENTE; no valor de R\$. 4.047.000,00, com vencimento para 30 de março de 2.020, produto: Soja Brasileira em grãos a granel da safra de 2019/2020, tipo exportação. Quantidade; 3.420.000 kg (três milhões quatrocentos e vinte mil quilogramas), equivalentes a 57.000 (cinquenta e sete mil) sacos de 60 kg (sessenta quilogramas), dando em Hipoteca de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel supra. As demais condições constam na via arquivada neste Cartório. Mutunópolis-GO, 08 de agosto de 2.019. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

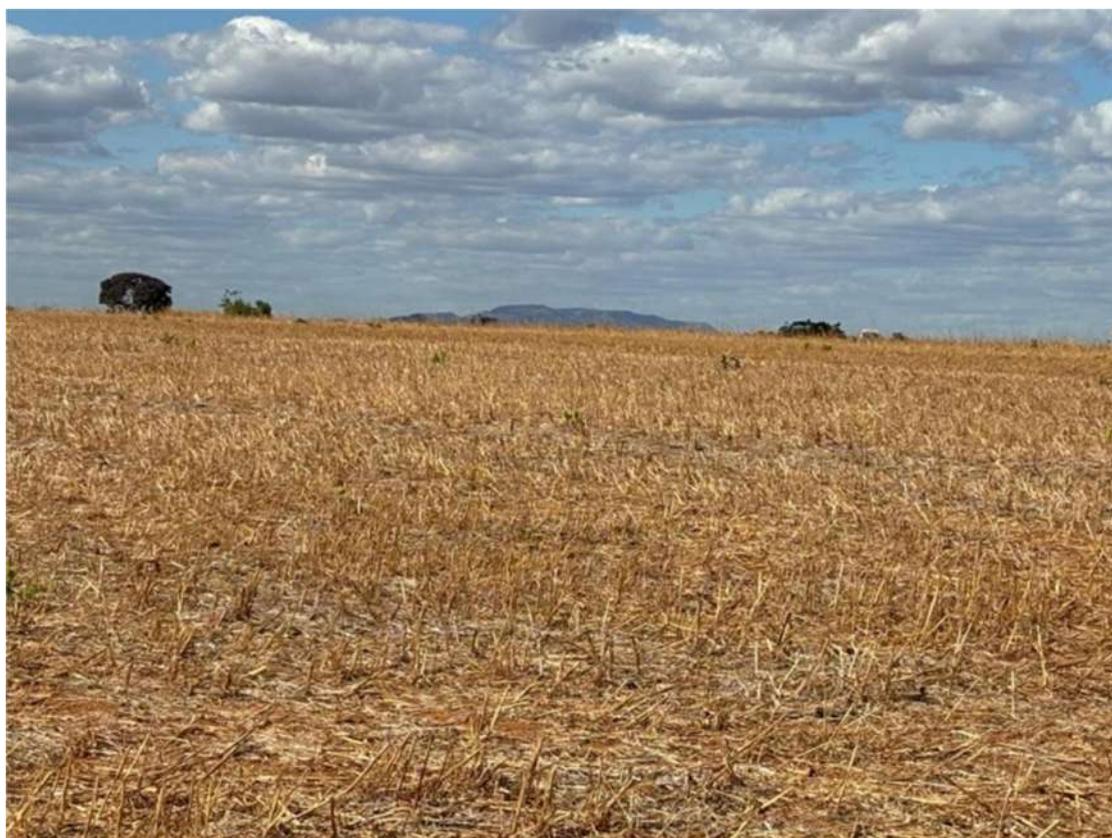
R.10, Mat. 2.264 - Cédula de Produto Rural nº. 034-2019/2020, celebrada a CEREAL COMERCIO EXPORTAÇÃO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUARIA S/A, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.012.377/0001-60, Companhia de Capital fechado, sediada na cidade de Rio Verde - GO, na Rodovia BR - 060 km 381, Setor Industrial, Ag. de Rio Verde - Go, emitida aos 18 de julho de 2019, tendo como emitente FERNANDO ANTONIO ALVES PRUDENTE, como fiel depositário FERNANDO ALVES PRUDENTE, interveniente genitora MARIA DE LOURDES ALVES e como avalista EDUARDO ALVES PRUDENTE, e sua mulher dona, LUCIANA MARTINS SILVA PRUDENTE; no valor de R\$. 2.500.000,00, com vencimento para 30 de março de 2.020, produto: Soja

Pág. 3/12

AC - 756560



Gerando valor ao seu patrimônio. . .



Laudo de Avaliação Fazenda Carcará



Ref.: Laudo completo para avaliação imobiliária

Goiânia, 03 de janeiro de 2025.

Atenciosamente,

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ – 41670195000164



4

SUMÁRIO

SUMÁRIO.....	4
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.....	6
1- Solicitante.....	6
2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:	6
2.1- Tipo:	6
2.2- Descrição sumária:.....	6
2.3- Ocupação:	6
3- FINALIDADE	6
4- VISTORIA	7
4.1- Data: 29/08/2024.....	7
4.2- Local:	7
4.3- Região:	7
4.4- Terreno:	8
4.5- Acesso e Localização:.....	8
4.6- Recursos Hídricos:.....	9
4.7- Clima:	9
4.8- Vegetação/ Solo:.....	10
4.9- Construções:	11
5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:	11
6- METODOLOGIA EMPREGADA:	12
7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:	12
8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS (AVALIAÇÃO):	12
8.1 – Variáveis Independentes para a gleba:	12
8.1.1 – Área do Terreno em Alqueires:.....	12
8.1.2 – Fonte:	13
8.1.3 – Topografia:	13
8.1.4 – Recursos Hídricos:	13
8.1.5 – Represas:	13
8.1.6 – Curral:.....	14
8.1.7 – Edificações:.....	14

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:11



	5
8.1.8 – Acesso:	14
8.1.9 – Solo:.....	15
8.1.10 - Cultura:.....	15
9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:.....	15
9.1- Grau de fundamentação:.....	15
9.2- Grau de Precisão	16
10- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO:	16
11- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):	17
12- CONCLUSÃO:.....	17
13- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:.....	17
14- ANEXO:.....	18
Anexo I –Fotografias do imóvel avaliando;.....	19
Anexo II – Avaliação da terra;	22
Anexo III – Documentações;	24

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:11



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- Solicitante

Eduardo Alves Prudente

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

2.1- Tipo:

Imóvel Rural

2.2- Descrição sumária:

Endereço: Saindo do centro da cidade de Estrela do Norte - GO pegando a GO 241 em direção a Mutunópolis, entrando a esquerda na estrada de terra após percorrer 16 Km, em seguida, percorre mais 4,9 Km de estrada de chão até chegar na Fazenda Carcará, Cidade de Mutunópolis - GO.

Terreno Rural composto por uma área de 397,3713 hectares, ou seja, 82,10 alqueires contendo vasta área para plantio e 1 represa.

Matrícula nº 2.283 do Cartório de registro de imóveis da Circunscrição da Comarca de Estrela do Norte-GO.

Registro no CAR: Não informado.

Data de cadastro: Não informado.

2.3- Ocupação:

Ocupante: O imóvel encontra-se ocupado.

Tipo: Rural

3- FINALIDADE



Elaboração do laudo de avaliação do imóvel rural com a finalidade de caracterização do uso da terra e a determinação valor de mercado da terra nua (VTN), e conseqüente valor de mercado da(s) matrícula(s) 2.283 da Fazenda Carcará localizado no município de Mutunópolis - GO.

4- VISTORIA

4.1- Data: 29/08/2024

4.2- Local:

Coordenadas	Graus	Min	S
Latitude	-13,00	48,00	30.40
Longitude	-49,00	13,00	45.20

4.3- Região:

Município: Mutunópolis.

Código IBGE: 5214101

Bioma: Cerrado.

Estado: Goiás.

Região: Centro-Oeste.

Mesorregião: Norte Goiano

Mutunópolis é um município brasileiro localizado no estado de Goiás, na região Centro-Oeste do país. Aqui estão algumas características e dados sobre a cidade:

Localização e Acesso

Região: Centro-Oeste

Estado: Goiás

Distância da capital estadual (Goiânia): Aproximadamente 378,00 km

Distância de Brasília: Aproximadamente 377,00 km



População

População estimada (2022): Cerca de 3.564 habitantes

Densidade demográfica: Baixa, com grande parte da população vivendo em áreas rurais.

Economia

Agricultura: Predominância de culturas como soja e milho.

Pecuária: Forte presença na criação de gado bovino.

4.4- Terreno:

Denominação: Fazenda Carcará

Documentos: Matrículas nº 2.283 do Cartório de Registro de Imóveis de Estrela do Norte.

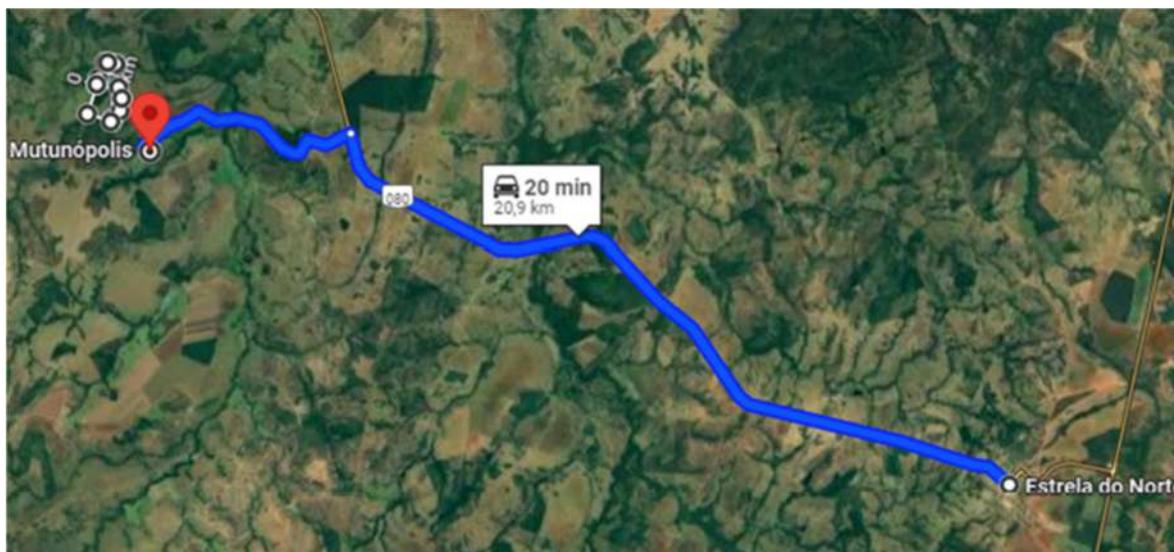
Localização: Mutunópolis / GO.

Área total do(s) documento(s): 397,3713 ha.

Área para calculo: 82,10 alqueires

4.5- Acesso e Localização:

O imóvel está localizado no município de Mutunópolis, Estado de Goiás. O roteiro de acesso para o imóvel pode ser assim resumido: Tomando como referência a cidade de Estrela do Norte – GO, acessando a GO 241 em direção a Mutunópolis, em seguida entre a esquerda na estrada de terra após percorrer 16,00 Km, depois percorre mais 4,9 Km de estrada de chão até chegar na Fazenda Carcará de Mutunópolis - GO.



A estrada que dá acesso à propriedade é de terra possui servidões de passagem. A praticabilidade durante o ano é permanente. A distância do mercado consumidor é significativa. Portanto, a classificação do acesso ao imóvel é Muito Bom, na Escala de Valores de Terras (tabela 1 abaixo).

Situação	Tipo de acesso	Características			Valor relativo(%)
		Terrestre	Fluvial	Importância distâncias	
Ótima	Asfaltada	0-1h	Não significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1-3h	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	3-6h	Significativa	Permanente	90
Regular	Servidões passagem	6-12h	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Desfavorável	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas	75
Má	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

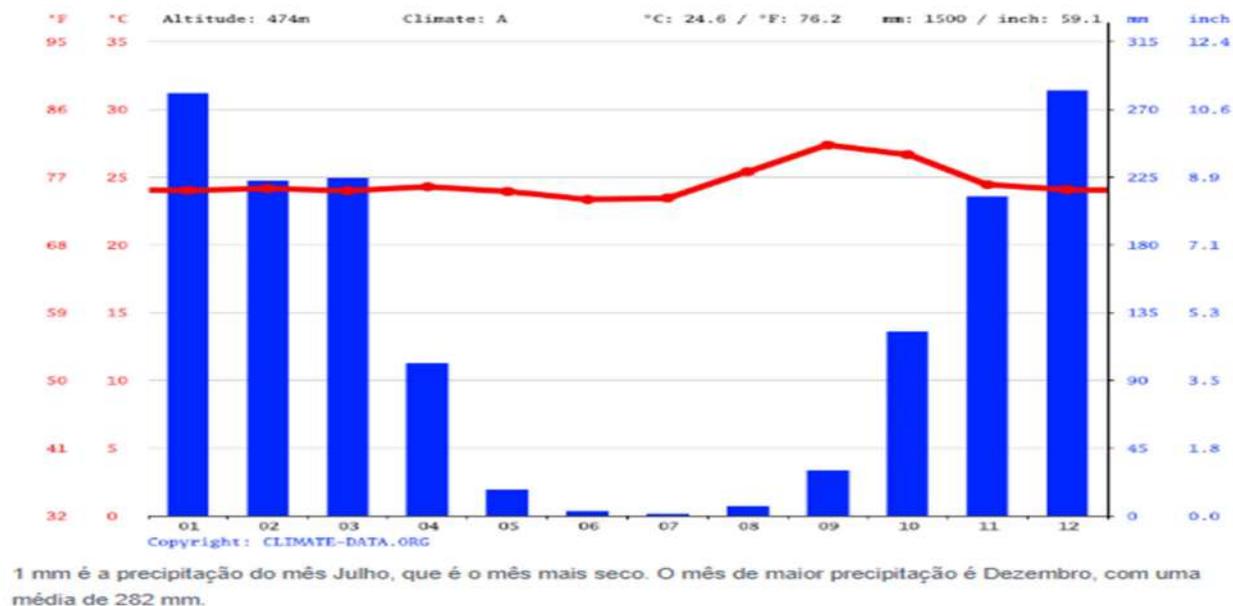
4.6- Recursos Hídricos:

O imóvel avaliando possui como principal recursos hídricos nascentes e represas naturais. Sendo assim, foi atribuída ao imóvel uma abundante disponibilidade de recursos Hídricos.

4.7- Clima:

O clima da cidade de Piracanjuba no ano de 2021 se comporta conforme tabela a seguir.

TEMPERATURAS E PRECIPITAÇÕES MÉDIAS // CLIMA EM GOIÁS



Os dados apresentados representam o comportamento da chuva e da temperatura ao longo do ano. As médias climatológicas são valores calculados a partir de uma série de dados de 30 anos observados. É possível identificar as épocas mais chuvosas ou secas e quentes ou frias de uma região.

4.8- Vegetação/ Solo:

A vegetação da Fazenda Cafundó pertence a uma zona de cerrado, apresentada predominantemente solo Latossolo Vermelho-Amarelo e topografia com declividade moderada.

O Latossolo Vermelho-Amarelo é um dos solos mais comuns no Brasil, especialmente em regiões tropicais e subtropicais. Aqui estão suas principais características:

Cor: O solo apresenta colorações que variam entre vermelho e amarelo, dependendo da presença de óxidos de ferro e da composição mineral. O vermelho indica uma maior presença de óxidos de ferro, enquanto o amarelo está relacionado à presença de óxidos de ferro menos oxidados (como goethita).

Textura: Esse tipo de solo geralmente tem uma textura média a argilosa. O teor de argila é elevado, o que pode afetar a drenagem e a capacidade de retenção de água.



Drenagem: O Latossolo Vermelho-Amarelo tende a ter boa drenagem interna devido à estrutura granular e porosa. No entanto, sua capacidade de reter água pode variar dependendo da textura específica do solo.

Fertilidade: Em geral, é considerado um solo de baixa fertilidade natural, pois sofreu intensos processos de lixiviação (remoção de nutrientes) ao longo do tempo. Isso significa que há baixos teores de nutrientes essenciais, como cálcio, magnésio e potássio. Portanto, a fertilização e correção de acidez (com calcário) são frequentemente necessárias para uso agrícola.

Acidez: Apresenta, em muitos casos, acidez elevada, o que pode limitar o desenvolvimento de algumas culturas. A correção do solo com calcário é prática comum para equilibrar o pH.

Profundidade: Os Latossolos são profundos e bem desenvolvidos, com perfil de solo espesso. Isso os torna favoráveis ao desenvolvimento radicular profundo de plantas.

Origem: São solos resultantes de processos de intemperismo intenso e avançado, sendo formados em áreas de clima quente e úmido, com alta pluviosidade.

Utilização: Embora tenha baixa fertilidade natural, após manejo adequado, o Latossolo Vermelho-Amarelo pode ser utilizado para diversas atividades agrícolas, como a produção de grãos, pastagens, e reflorestamento.

4.9- Construções:

A presente área não possui edificações.

5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

A economia predominantemente na região é a atividade rural, sobretudo voltada para cultura e manejo de gado, no entanto a Fazenda Carcará é explorada a mais de 5 anos apenas para cultivo.

Terras favoráveis à agricultura possuem valor alto no mercado. Algumas áreas tem menor valor por possuírem menor aproveitamento ou pouca aptidão para agricultura. Hoje a propriedade rural está sendo explorada por cultura de soja.

As terras na região são procuradas, o prazo para venda é regular, caracterizando um quadro de média liquidez.

6- METODOLOGIA EMPREGADA:

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente os seguintes capítulos:

- Parte 1: Procedimentos Gerais (2019)
- Parte 3: Imóveis Rurais e seus componentes (2019).

A ABNT NBR 14.653 é válida para todo o território nacional, conforme Item 1 a seguir transcrito, devido ao seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

Sendo assim, foi utilizado o Tratamento por Fatores para a avaliação da terra juntamente com o método evolutivo para a avaliação da construção.

7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Na fase de pesquisa, procuramos para comparação elementos que se assemelhassem ao imóvel avaliando, levando em consideração suas características.

Sendo assim, foram coletados dados localizados em diversas regiões da macrorregião em que a cidade de Mutunópolis - GO se localiza.

Neste processo foram coletados 7 dados para compor a avaliação, sendo contemplados imóveis em oferta.

8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS (AVALIAÇÃO):

8.1 – Variáveis Independentes para a gleba:

8.1.1 – Área do Terreno em Alqueires:

Variável quantitativa que pondera a área do terreno em Alqueires com amplitude indo de 20,01 a 516,00 alqueires.

8.1.2 – Fonte:

Variável que foi criada para identificar a diferença de preços de imóveis transacionados com imóveis ofertados. Foi atribuído o nº 0,9 para imóveis já transacionados e 1,00 para imóveis em oferta.

Fonte	
Oferta	1,00
Venda	0,90

8.1.3 – Topografia:

Estado em que o terreno se encontra de acordo com sua configuração e posição de todos os seus acidentes naturais ou artificiais. Sendo assim, foi adotada a seguinte caracterização:

Topografia Predominante	
Plano	1,00
Dec. Moderado	0,90
Dec. Acentuado	0,80

8.1.4 – Recursos Hídricos:

Variável que pondera os Recursos hídricos, os quais são as águas superficiais ou subterrâneas disponíveis para qualquer tipo de uso de região ou bacias.

Recursos Hídricos	
Abundante	1,00
Mediano	0,90
Baixo	0,80

8.1.5 – Represas:

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:11

Variável que pondera o intervalo de represas existentes nas propriedades rurais analisadas.

Represas	
6 ou mais repres.	1,00
2 a 5 represas	0,90
1 represa	0,80
Não possui	0,70

8.1.6 – Curral:

Variável que pondera o estado de conservação do curral com a finalidade de refletir seu valor na propriedade rural analisada.

Curral	
Reformado/Novo	1,00
Bom	0,90
Ruim	0,80
Não possui	0,70

8.1.7 – Edificações:

Variável que pondera a tipologia de edificações construídas nas propriedades rurais.

Edificações	
Casa, Galpão e Área de Lazer	1,00
Casa e Galpão	0,90
Casa	0,80
Não possui	0,70

8.1.8 – Acesso:

Variável que se refere ao acesso do imóvel, de acordo com suas características e acessibilidade.

Acesso	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.9 – Solo:

Variável que pondera a qualidade do solo juntamente com suas características de uso.

Solo	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.10 - Cultura:

Tipo de cultura empregada no imóvel.

Cultura	
Lavoura	1,00
Misto	0,90
Criação	0,80

9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

9.1- Grau de fundamentação:

O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação I de acordo com classificação descrita na NBR 14653-1 da ABNT e ilustrada conforme tabela 2 em anexo:

Tabela 4 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
Somatório	Somatório de pontos igual a 8. Grau de funda. 1.		

9.2- Grau de Precisão

Foi obtido o grau I de precisão na avaliação do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 50,00%, sendo assim, menor que 50% conforme tabela 3 em anexo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

10- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO:

Foi obtida a pontuação para fins de fundamentação do presente laudo conforme o seguinte quadro da NBR 14.653-1.

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação				
Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais			Notas
	Condição	pt	Condição	pt
1 Número de dados de mercado efetivamente utilizados.				9
2 Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2.				7
3 Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações.				0
4 Critério adotado para avaliar construções e instalações.				5
5 Critério adotado para avaliar produções vegetais.				3
6 Apresentação do laudo, conforme seção 11 Completo 16 Simplificado 1.				16
7 Utilização do método comparativo direto de dados de mercado Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A.				12
8 Identificação dos dados amostrais Coordenadas geodésicas ou geográficas.				0
9 Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização Coordenadas geodésicas ou geográficas.				8
10 Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas.				2

Sendo assim, de acordo com o a Tabela 1 da NBR 14.653 – 1 que segue, foi obtido um grau de Fundamentação II, obtendo uma nota de 62 pontos.

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

11- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):

De acordo com o memorial de calculo representado no Anexo 2, foi obtido o valor unitário médio para a terra nua de:

Valor Unitário por alqueire de = R\$ 176.735,68

Valor Total da Terra Nua (CAR/Matricula) = R\$ 14.510.000,00

Tabela de valores de acordo com a documentação disponibilizada		
Documento	Área (alqueire)	Valor sem benfeitorias (R\$)
CAR/Matricula	82,10	R\$ 14.510.000,00

12- CONCLUSÃO:

Diante do exposto, o imóvel denominado Fazenda Carcará localizada em Mutunópolis - GO é avaliado para pagamento à vista, como referência a presente data e levando em consideração a documentação:

R\$ 14.510.000,00 (Quatorze milhões e quinhentos e dez mil reais).

13- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O presente trabalho fundamenta-se:



- Na documentação fornecida pelo interessado, em anexo;
- Nos elementos constatados “in loco” quando na vistoria ao imóvel;
- Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da macrorregião de Mutunópolis, todas tomadas como de boa fé, portando, confiáveis;

14- ANEXO:

- **Anexo I** – Fotografias do imóvel avaliando;
- **Anexo II** – Avaliação da terra;
- **Anexo III** – Documentações;

Goiânia, 03 de janeiro de 2025.

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ - 41670195000164



Anexo I –Fotografias do imóvel avaliando;







Anexo II – Avaliação da terra;



Anexo 2

Dado	Endereço	Área (Aq)	Valor total	Valor/ha	Fundatória (ou venda)	Topografia	Recursos Hídricos	Repressas	Curral	Eficações	Acesso (na consubstância)	Solo (tipo de solo)	Cultura	Contato	Fone
1	ZONA RURAL DE URUQUÇU	516,00	R\$ 135.000.000,00	261627,91	1,00	1,00	1,00	0,90	0,70	1,00	0,80	1,00	1,00	REINER	62 99607890
2	ZONA RURAL DE URUQUÇU	44,00	R\$ 7.000.000,00	159090,91	1,00	0,90	0,90	0,70	0,70	0,80	0,80	1,00	0,90	GUILHERME	62 99654292
3	ZONA RURAL DE PERAMBUTU	108,00	R\$ 26.600.000,00	246296,30	1,00	0,90	0,90	0,80	0,80	0,90	0,90	1,00	0,90	INEZITA	62 4102282
4	ZONA RURAL DE PERAMBUTU	507,00	R\$ 100.000.000,00	199690,80	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	TRIEZ	11 950700070
5	ZONA RURAL DE URUQUÇU	325,82	R\$ 130.000.000,00	398993,31	1,00	1,00	1,00	0,90	0,70	1,00	0,95	1,00	1,00	LUDER	62 98230910
6	ZONA RURAL DE MUNICÍPIO FRENDA LOMA	239,69	R\$ 60.500.000,00	253495,84	0,90	0,90	1,00	0,90	0,80	0,80	0,95	1,00	1,00	ANDREA	IN LOCO
7	ZONA RURAL MUNICÍPIO FRENDA LOMA	20,01	R\$ 4.900.000,00	244877,56	0,90	0,90	0,90	0,70	0,70	0,70	0,95	1,00	1,00	RAQUELA	IN LOCO
251993,37															

2 - Imóvel avaliado

Dado	Endereço	Área (Aq)	Valor total	Valor/ha	Fone	Topografia	Recursos Hídricos	Repressas	Curral	Eficações	Acesso	Solo	Cultura	Contato	Fone
1	Zona Rural de Estreia do Norte, Fazenda Caracá	82,10	14.505.659,93	176.682,82	0,90	0,90	0,90	0,70	0,70	0,70	0,95	1,00	1,00		

3 - Homogeneização dos dados

Dado	Área (Aq)	Valor/m²	F. Fonte	F. Topografia	F. R. Hídrico	Repressas	Curral	Eficações	X	X	X	X	F. Acesso	F. Solo	F. Cultura	Homogeneização	Média
1	0,1591	291.627,91	1,11	0,90	0,78	1,00	1,00	0,70					1,19	1,00	1,00	62.294,74	
2	1,6659	159.090,91	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80				1,19	1,00	1,00	1,11	204.080,74	
3	0,7602	246.296,30	1,11	1,00	0,88	0,88	0,88	0,80				1,06	1,00	1,00	1,11	215.019,63	
4	0,1639	189.800,80	1,11	0,90	0,78	0,78	0,78	0,70				1,06	1,00	1,00	1,11	89.218,00	
5	0,2520	398.993,31	1,11	0,90	0,78	1,00	1,00	0,70				1,00	1,00	1,00	1,00	195.506,72	
6	0,3440	253.495,84	1,00	1,00	0,78	0,88	0,88	0,88				1,00	1,00	1,00	1,00	135.942,38	
7	4,1029	244.877,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00				1,00	1,00	1,00	1,00	244.877,56	176.682,82

4 - Análise de dados

Média	176682,8249
Em padrão	20201,53544
Mediana	195506,7215
Modo	#N/D
Desvio padrão	53449,29179
Variância da amostra	2856827370
Curtose	-0,47459567
Assimetria	-0,53665338
Intervalo	156569,5637
Mínimo	8927,99749
Máximo	244877,5612
Soma	123679,774
Contagem	7
Valor de confi. (95,0%)	49432,35525

1 - Pesquisa de imóveis na região

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Repressas	Curral	Eficações	Acesso (na consubstância)	Solo (tipo de solo)	Cultura	Contato	Fone
Obrta	1,00/Baixo	1,00/Abundante	1,00/Muito Bom	0,95/6 ou mais repes	1,00/Casa, Galpão e Área de L.	1,00/Bom	1,00/Casa e Galpão	1,00/Bom	0,90/Regular	0,90/Comissão Hídrico	0,80/Agrossão Vermelho
Venda	0,90/Dec. Moderado	0,90/Mediado	0,90/Bom	0,90/2 a 5 repesas	0,80/1 repesa	0,80/Casa	0,80/Casa	0,80/Regular	0,80/Deficiente		
Cultura	Dec. Acumulado	0,80/Baixo	0,80/Regular	0,80/1 repesa	0,80/Casa	0,80/Casa	0,80/Casa	0,80/Regular	0,80/Deficiente		
Lavoura	1,00			Não possui	0,70/Não possui						
Misto	0,90										
Chação	0,80										
Curral											
Reforma/Novo	1,00										
Bom	0,90										
Ruim	0,80										
Não possui	0,70										

5 - Parâmetros

CV =	30%	<	15%
dis =	-1,6364	<	1,38

6 - Critérios Cheuvennet

CV =	30%	<	15%
dis =	-1,6364	<	1,38

7 - Resultado da Avaliação

	14.505.659,93
--	---------------





Anexo III – Documentações;

MUTUNÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE ESTRELA DO NORTE-GO
CARTÓRIO DE SERVIÇOS DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS,
REGISTROS DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL PESSOAS NATURAIS, DE
INTERDIÇÕES E TUTELAS.
CNPJ/MF Nº. 02.890.515/0001-30. TELEFONE (62) 3382-6248
E-MAIL: tabelionato.martins@yahoo.com.br
Endereço: Rua Planaltina, Qd. 27, Lt. 04, Centro

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Suboficial e Escrevente Autorizada do Registro de Imóveis de Mutunópolis, Estado de Goiás, etc.

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da Matricula nº 2.283, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - FICHA - foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original: **MATRÍCULA Nº. 2.283** (dois mil duzentos e oitenta e três). DATA: 12 de novembro de 2.014. Com o seguinte teor: **IMÓVEL**: Uma parte de terras em cultura e campos, com área de **397,3713 hectares**, situado no local denominado e conhecido por **FAZENDA CARCARÁ**, da Fazenda Poções da Boa Vista, deste município e Comarca de Estrela do Norte - Estado de Goiás e de acordo com o Memorial Descritivo no qual consta a Certificação nº. d32d90e1-548b-4185-bd13-9ff4e4bd4345, data 04/11/2014, às 10:56hs, data da geração 11/11/2014, às 11:06hs, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, Sistema Geodésico de Referência: SIRGAS 2000, Coordenadas: Latitude, Longitude e Altitude Geodésicas, perímetro (m): 10.745,39 m, o imóvel passa conter os seguintes códigos, longitude, latitude, azimutes e distâncias, (m) e confrontações elaborado pelo responsável técnico, Fabrício Absair Alves, Credenciado no Incra sob o código GTK, com a ART nº./CREA de nº. 1020140208812-GO-2009137235/RJ, que são: B45-M-1382-49°14'29,596"-13°46'59,253" 384,1 B45-M-1355 162°34' 1125,45 Cns: 02.886-0 Mat. 1651 Orbilon Ribeiro Cardoso; B45-M-1355-49°14'18,379" -13°47'34,192" 345,34 Gtk-P-2575 181°50' 13,68 Córrego Lagoa; Gtk-P-2575-49°14'18,393" -13°47'34,637" 343,88 Gtk-P-2576168°09'13,89 Córrego Lagoa; Gtk-P-2576-49°14'18,298" -13°47'35,079" 343,92gtk-P-2577 173°14' 24,17 Córrego Lagoa; Gtk-P-2577-49°14'18,204"-13°47'35,860" 343,88gtk-P-2578110°26'38,36córrego Lagoa; Gtk-P-2578-49°14'17,007"-13°47'36,296"343,91gtk-P-2579199°20'49,32córrego Lagoagtk-P-2579-49°14' 17,550"-13°47'37,810"342,52b45-M-1391194°42'108,5cns: 02.886-0 Mat. 1651 Orbilon Ribeiro Cardoso; B45-M-1391-49°14'18,468"-13°47'41,225"343,92 B45-M-1357195°56'850,49cns: 02.886-0 Mat. 1651orbilon Ribeiro Cardoso;B45-M-1357-49°14'26,241" -13°48'07,834"351,53B45-M-1353195°11'1073,62 Cns: 02.886-0 Mat. 1651 Orbilon Ribeiro Cardoso;B45-M-1353-49°14'35,610"-13°48'41, 545"373,5eh4-M-0050 272°19'99,36cns: 02.886-0 Mat. 1651 Orbilon Ribeiro Cardoso;Eh4-M-0050-49°14'38,915"-13°48'41,413"370,51cd1- M-0027207°59' 397,44cns: 02.886-0mat. 1126joão Paulo Brandão;Cd1- M-0027-49°14'45,125"-13°48'52,833"376,91cd1-M 0026208°26'340,13cns: 02.886-0mat. 1127joão Paulo Brandão; Cd1-M-002649°14'50,518" - 13°49'02,563"383,38 Gtk-M-0740 297°25'153,13 Mat. 1841 Fazenda Agrovila São Sebastião;Gtk-M-0740-49°14'55,044"-13°49'00,268"373,5gtk-M-0741297°36452,47 Mat. 1841fazenda Agrovila São Sebastião;Gtk-M-0741-49°15'08,393"-13°48'53,445"363,86eh4-M-0039, 297°26'292,83mat. 1841fazenda Agrovila São Sebastião;Eh4-M-0039-49°15'17,045"-13°48'49,053"369,84eh4-M-0040346°46'249,49 Mat. 1841 Fazenda Agrovila São Sebastião;Eh4-M-0040-49°15'18,946"-13°48'41,151"375,5gtk-M-074232°25'574,33 Mat. 1841fazenda Agrovila São Sebastião;Gtk-M-0742-49°15'08,695"-13°48'25,376"373,5gtk-M-0743 31°14' 1080,1 Mat. 1841 Fazenda Agrovila

Pág. 1/5

CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS
MARIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Escriturante Autorizada
MARIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Sub Oficial

MUTUNÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE ESTRELA DO NORTE-GO
CARTÓRIO DE SERVIÇOS DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTROS DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS, REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS.
CNPJ/MF Nº. 02.890.515/0001-30. TELEFONE (62) 3382-6248
E-MAIL: tabelionato.martins@yahoo.com.br
Endereço: Rua Planaltina, Qd. 27, Lt. 04, Centro

São Sebastião;Gtk-M-0743-49°14'50,043"-13°47'55,331"348,09gtk-P-2580356°52'25,37córrego Lagoa;Gtk-P-2580-49°14'50,089"-13°47'54,506"347,05gtk-P-2581221°38'31,76córrego Lagoa;Gtk-P-2581-49°14'50,792"-13°47'55,279"347,03gtk-P-2582297°31'45,66 Córrego Lagoa;Gtk-P-2582-49°14'52,139"-13°47'54,592"347,2gtk-P-2583238°59'18,38 Córrego Lagoa; Gtk-P-2583-49°14'52,664" -13°47'54,900"347,3gtk-P-2584207°03'42,82 Córrego Lagoa;Gtk-P-2584-49°14'53,312" -13°47'56, 141"347,39gtk-P-2585300°57'20,45córrego Lagoa;Gtk-P-2585-49°14'53,896"-13°47'55,798" 347,42eh4-M-004209°57'21,16 Córrego Lagoa;Eh4-M-0042-49°14'54,248"-13°47'56,395"347,53eh4-M-0043325°11'822,83 Mat. 1841 Fazenda Agrovila São Sebastião;Eh4-M-0043-49°15'09,888"-13°47'34,415"360,36eh4-M-0044330°00'523,74mat. 1841 Fazenda Agrovila São Sebastião; Eh4-M-0044-49°15'18,604" -13°47'19,657"381,0eh4-M-004541°24'415,48mat. 1841 Fazenda Agrovila São Sebastião;Eh4-M-0045-49°15'09,457"-13°47'09,516"382,35eh4-M-0046144°46'502,28cns: 02.886-0 Mat. 1919Luiz Martins De Oliveira;Eh4-M-0046 -49°14'59,812" -13°47'22,867"369,35eh4-M-004754°19'447,07cns: 02.886-0 Mat. 1919Luiz Martins De Oliveira;Eh4-M-0047 -49°14'47,722"-13°47'14,383"379,72eh4-M-0048336°11'201,46cns: 02.886-0 Mat. 1919Luiz Martins De Oliveira;Eh4-M-0048-49°14'50,428"-13°47'08,386"382,21eh4-M-004959°04'326,06cns: 02.886-0mat. 1919 Luiz Martins De Oliveira;Eh4-M-0049 -49°14'41,117"-13°47'02,934"385,96b45-M-138271°54'364,09 Cns: 02.886-0 Mat. 1919Luiz Martins De Oliveira. Cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA em nome Décio Ribeiro Martins e outros, sob o nº. 926.078.004.642-7, com a área total de 328,0794, Mód. Rural: 58,7955, Número de Módulos Rurais: 55,58ha, Módulo Fiscal: 550000, Número de Módulos Fiscais: 5,9650; FMP(HA 4,0000), conforme CCIR 2.006/2.009 nº. 13787211097, e ainda cadastrada na Receita Federal ITR/NIRF nº. 8.403.602-8, com a área total de 328,0 hectares, em nome de João Paulo Brandão, foi apresentado o CCIR 2006/2009, Certidão Negativas de Débitos Federais, Estaduais e Municipais, CAR - Cadastro Ambiental Rural, registrado sob o nº. G05214101-45121235B2FE4FA79F1618585F577425, cadastrado em data de 11/11/2014. Proprietário: **JOÃO PAULO BRANDÃO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, com dona Alexandra Alves Costa Brandão, portador da CI/RG nº. 4.125.167-SSP/GO e CPF/MF nº. 877.965.891-15, residente e domiciliado na cidade de Uruaçu - GO. Registro Anterior: R-07, Matrícula 1.780, pág. 264, feito aos 07 de janeiro de 2.014, livro 2-F, Registro Geral. Mutunópolis-Goiás, 12 de novembro de 2.014. Dou fê. Eu (as). Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.
R.01, Mat. 2.283 - Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. 041543/0952/2014, celebrada a Caixa Econômica Federal, Ag. Uruaçu-GO, emitida aos 17/11/2014, por **JOÃO PAULO BRANDÃO** e sua mulher, dona **ALEXANDRA ALVES DA COSTA BRANDÃO**, e ainda como Intervinentes Anuentes o senhor: **JOÃO MOREIRA PIMENTA**, conforme Contrato de Arrendamento, datado em 03/09/2013; **OUVIDIO LUIZ MARCIO**, conforme Contrato de Arrendamento, datado em 10/07/2012 e **CICERO GONÇALVES MOREIRA**, conforme Contrato de Arrendamento, datado em 14/09/2012, constantes na referida Cédula inicialmente descrita. Cuja Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. 041543/0952/2014, no valor de R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais), com vencimento para 29/07/2015, dando em garantia Cedular Hipoteca de Primeiro Grau e sem concorrência de terceiros o imóvel supra. As demais condições constam na via não negociável arquivada neste Cartório. Mutunópolis-Goiás, 17 de novembro de 2.004. Dou fê. Eu (as). Maria

Pág. 2/5

**CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS**
MARIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Escrivente Autorizada
MARIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Sub Oficial
MUTUNÓPOLIS - GO

**MUTUNÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS**
COMARCA DE ESTRELA DO NORTE-GO

CARTÓRIO DE SERVIÇOS DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTROS DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS, REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS.

CNPJ/MF Nº. 02.890.515/0001-30. TELEFONE (62) 3382-6248
E-MAIL: tabelionato.martins@yahoo.com.br
Endereço: Rua Planaltina, Qd. 27, Lt. 04, Centro

Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

AV.02, Mat. 2.283 – Foi liquidado e liberado a Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária nº. 041543/0952/2014, celebrada a Caixa Econômica Federal, Ag. Uruaçu – GO, emitida aos 17/11/2014, por **JOÃO PAULO BRANDÃO** e sua mulher, dona **ALEXANDRA ALVES DA COSTA BRANDÃO**, conforme autorização para Cancelamento/baixada, expedido pela Caixa Econômica Federal, Ag. Uruaçu – GO, registrado sob **R.01, Mat. 2.283**, acima descrito. Mutunópolis-GO, 27 de agosto de 2.015. Dou fé. Eu (as). Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

R.03, Mat. 2.283 - Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária nº. 103338/0952/2015, celebrada a Caixa Econômica Federal, Ag. Uruaçu – GO, emitida aos 27/08/2015, por **JOÃO PAULO BRANDÃO** e sua mulher, dona **ALEXANDRA ALVES DA COSTA BRANDÃO**, no valor de R\$ 999.601,76 (novecentos e noventa e nove mil, seiscentos e um reais e setenta e seis centavos), com vencimento para 29/06/2016, dando em garantia Cedula Hipoteca de Primeiro Grau e sem concorrência de terceiros o imóvel supra. As demais condições constam na via arquivada neste Cartório. Mutunópolis-Goiás, 28 de agosto de 2.015. Dou fé. Eu (as). Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

R.04, Mat. 2.283 - Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária nº. 125.955/0952/2015, celebrada a Caixa Econômica Federal, Ag. Uruaçu-GO, emitida aos 13/11/2015, por **JOÃO PAULO BRANDÃO** e sua mulher, dona **ALEXANDRA ALVES DA COSTA BRANDÃO**, no valor de R\$ 980.912,16 (novecentos e oitenta mil, novecentos e doze reais e dezesseis centavos), com vencimento para 26/11/2.016, dando em garantia Cedula Hipoteca de Segundo Grau e sem concorrência de terceiros o imóvel supra. As demais condições constam na via arquivada neste Cartório. Mutunópolis-Goiás, 18 de novembro de 2.015. Dou fé. Eu (as). Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

R.05, Mat. 2.283 – Instrumento Particular de Consolidação, Confissão, Renegociação de Dívida e Outras Obrigações, tendo como Credora: Caixa Econômica Federal – CEF – Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, Criada pelo Decreto - Lei nº. 759/69, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto – Lei nº. 1.259 de 19/02/1.973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília – DF., CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, doravante denominada Credora; Devedor (a): **JOÃO PAULO BRANDÃO**, inscrita (o) no CPF/CNPJ 877.965.891-15, CNH nº. 00362202909, Órgão Emissor Detran/GO, data emissão 09/04/2.014, com sede ou residência na cidade de Uruaçu – GO, Rua Goiás, nº. 37, 76.400.000, (62) 99292-4606, doravante designado (a) simplesmente Devedor, se for o caso, podendo estar representado por seu procurador. Do Objeto e Valor – Cláusula Primeira – Constitui objeto deste contrato a consolidação, a renegociação e a confissão de dívida, pela qual o devedor (a) e o (s) avalista (s) ou o fiador (es), nesta data, confessam-se devedores em favor da Caixa, da quantia da R\$. 1.136.630,44 (um milhão, cento e trinta e seis mil, seiscentos e trinta reais e quarenta e quatro centavos), apurada nos Termos do (s) Contrato (s) 103358/0952/2015. Dando em garantia cedula hipoteca de primeiro grau e sem concorrências de terceiros o imóvel supra. Todas as condições renegociadas constam na via arquivada neste Cartório. Mutunópolis-GO, 07 de outubro de 2.016. Dou fé. Eu (as) Maria Florizete da Paixão Araújo-Suboficial.

Pág. 3/5

 AC - 390374



Gerando valor ao seu patrimônio. . .



Laudo de Avaliação Fazenda Jóia



3

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:11

Ref.: Laudo completo para avaliação imobiliária

Goiânia, 03 de janeiro de 2025.

Atenciosamente,

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ – 41670195000164



SUMÁRIO

SUMÁRIO.....	4
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.....	6
1- Solicitante.....	6
2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:	6
2.1- Tipo:	6
2.2- Descrição sumária:.....	6
2.3- Ocupação:	6
3- FINALIDADE	6
4- VISTORIA	7
4.1- Data: 29/08/2024.....	7
4.2- Local:	7
4.3- Região:	7
4.4- Terreno:	8
4.5- Acesso e Localização:.....	8
4.6- Recursos Hídricos:.....	9
4.7- Clima:	9
4.8- Vegetação/ Solo:.....	10
4.9- Construções:	11
5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:	11
6- METODOLOGIA EMPREGADA:	12
7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:	12
8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS (AVALIAÇÃO):	12
8.1 – Variáveis Independentes para a gleba:	12
8.1.1 – Área do Terreno em Alqueires:.....	12
8.1.2 – Fonte:	13
8.1.3 – Topografia:	13
8.1.4 – Recursos Hídricos:	13
8.1.5 – Represas:	13
8.1.6 – Curral:.....	14
8.1.7 – Edificações:.....	14



	5
8.1.8 – Acesso:	14
8.1.9 – Solo:.....	15
8.1.10 - Cultura:.....	15
9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:.....	15
9.1- Grau de fundamentação:.....	15
9.2- Grau de Precisão	16
10- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO:	16
11- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):	17
12- CONCLUSÃO:.....	17
13- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:.....	17
14- ANEXO:.....	18
Anexo I –Fotografias do imóvel avaliando;.....	19
Anexo II – Avaliação da terra;	22
Anexo III – Documentações;	24

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:11



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- Solicitante

Eduardo Alves Prudente

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

2.1- Tipo:

Imóvel Rural

2.2- Descrição sumária:

Endereço: Saindo do centro da cidade de Estrela do Norte - GO pegando a GO 241 em direção a Mutunópolis, entrando a esquerda na estrada de terra após percorrer 16 Km, em seguida, percorre mais 4,9 Km de estrada de chão até chegar na Fazenda Jóia, Cidade de Mutunópolis - GO.

Terreno Rural composto por uma área de 1.155,3049 hectares, ou seja, 238,69 alqueires contendo vasta área para plantio e 1 represa.

Matrícula nº 2.379 do Cartório de registro de imóveis da Circunscrição da Comarca de Estrela do Norte-GO.

Registro no CAR: Não informado.

Data de cadastro: Não informado.

2.3- Ocupação:

Ocupante: O imóvel encontra-se ocupado.

Tipo: Rural

3- FINALIDADE



Elaboração do laudo de avaliação do imóvel rural com a finalidade de caracterização do uso da terra e a determinação valor de mercado da terra nua (VTN), e conseqüente valor de mercado da(s) matrícula(s) 2.283 da Fazenda Jóia localizado no município de Mutunópolis - GO.

4- VISTORIA

4.1- Data: 29/08/2024

4.2- Local:

Coordenadas	Graus	Min	S
Latitude	-13,00	48,00	30.40
Longitude	-49,00	13,00	45.20

4.3- Região:

Município: Mutunópolis.

Código IBGE: 5214101

Bioma: Cerrado.

Estado: Goiás.

Região: Centro-Oeste.

Mesorregião: Norte Goiano

Mutunópolis é um município brasileiro localizado no estado de Goiás, na região Centro-Oeste do país. Aqui estão algumas características e dados sobre a cidade:

Localização e Acesso

Região: Centro-Oeste

Estado: Goiás

Distância da capital estadual (Goiânia): Aproximadamente 378,00 km

Distância de Brasília: Aproximadamente 377,00 km



População

População estimada (2022): Cerca de 3.564 habitantes

Densidade demográfica: Baixa, com grande parte da população vivendo em áreas rurais.

Economia

Agricultura: Predominância de culturas como soja e milho.

Pecuária: Forte presença na criação de gado bovino.

4.4- Terreno:

Denominação: Fazenda Carcará

Documentos: Matrículas nº 2.379 do Cartório de Registro de Imóveis de Estrela do Norte.

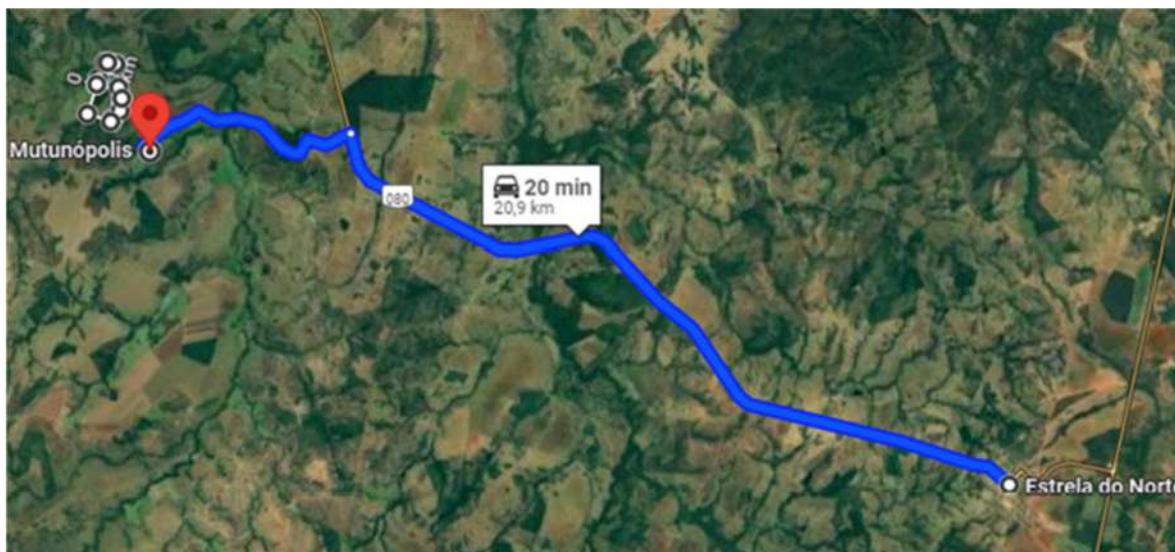
Localização: Mutunópolis / GO.

Área total do(s) documento(s): 1.155,3049 ha.

Área para calculo: 238,69 alqueires

4.5- Acesso e Localização:

O imóvel está localizado no município de Mutunópolis, Estado de Goiás. O roteiro de acesso para o imóvel pode ser assim resumido: Tomando como referência a cidade de Estrela do Norte – GO, acessando a GO 241 em direção a Mutunópolis, em seguida entre a esquerda na estrada de terra após percorrer 16,00 Km, depois percorre mais 4,9 Km de estrada de chão até chegar na Fazenda Jóia de Mutunópolis - GO.



A estrada que dá acesso à propriedade é de terra possui servidões de passagem. A praticabilidade durante o ano é permanente. A distância do mercado consumidor é significativa. Portanto, a classificação do acesso ao imóvel é Muito Bom, na Escala de Valores de Terras (tabela 1 abaixo).

Situação	Tipo de acesso	Características			Valor relativo(%)
		Terrestre	Fluvial	Importância distâncias	
Ótima	Asfaltada	0-1h	Não significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1-3h	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	3-6h	Significativa	Permanente	90
Regular	Servidões passagem	6-12h	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Desfavorável	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas	75
Má	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

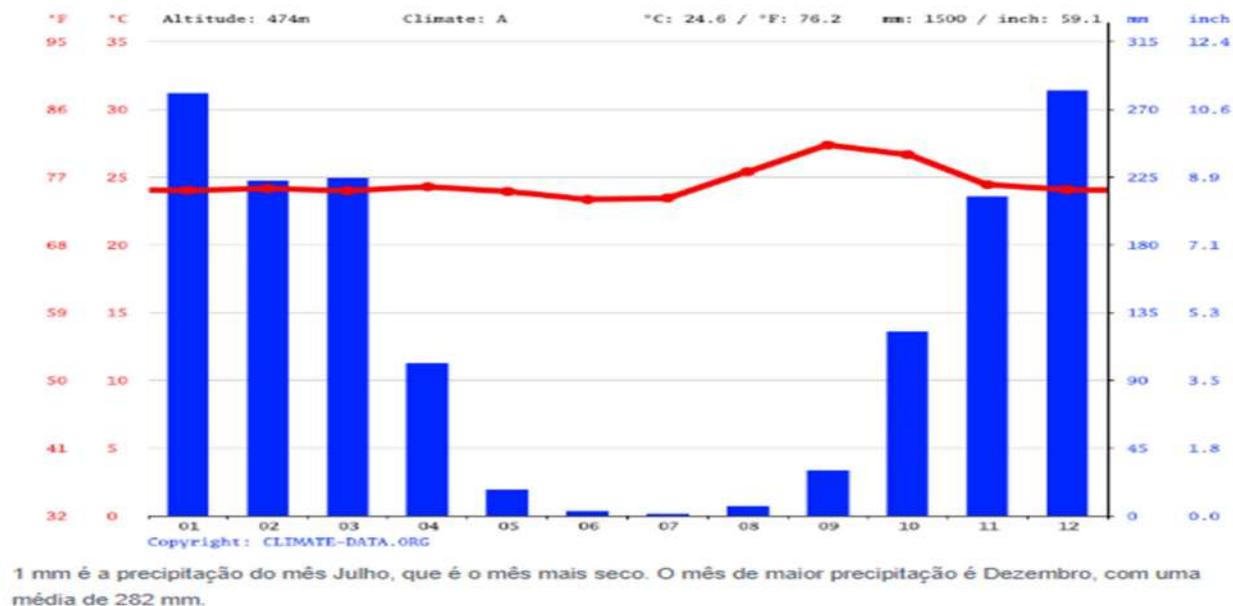
4.6- Recursos Hídricos:

O imóvel avaliando possui como principal recursos hídricos nascentes e represas naturais. Sendo assim, foi atribuída ao imóvel uma abundante disponibilidade de recursos Hídricos

4.7- Clima:

O clima da cidade de Piracanjuba no ano de 2021 se comporta conforme tabela a seguir.

TEMPERATURAS E PRECIPITAÇÕES MÉDIAS // CLIMA EM GOIÁS



Os dados apresentados representam o comportamento da chuva e da temperatura ao longo do ano. As médias climatológicas são valores calculados a partir de uma série de dados de 30 anos observados. É possível identificar as épocas mais chuvosas ou secas e quentes ou frias de uma região.

4.8- Vegetação/ Solo:

A vegetação da Fazenda Cafundó pertence a uma zona de cerrado, apresentada predominantemente solo Latossolo Vermelho-Amarelo e topografia com declividade moderada.

O Latossolo Vermelho-Amarelo é um dos solos mais comuns no Brasil, especialmente em regiões tropicais e subtropicais. Aqui estão suas principais características:

Cor: O solo apresenta colorações que variam entre vermelho e amarelo, dependendo da presença de óxidos de ferro e da composição mineral. O vermelho indica uma maior presença de óxidos de ferro, enquanto o amarelo está relacionado à presença de óxidos de ferro menos oxidados (como goethita).

Textura: Esse tipo de solo geralmente tem uma textura média a argilosa. O teor de argila é elevado, o que pode afetar a drenagem e a capacidade de retenção de água.

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:11



Drenagem: O Latossolo Vermelho-Amarelo tende a ter boa drenagem interna devido à estrutura granular e porosa. No entanto, sua capacidade de reter água pode variar dependendo da textura específica do solo.

Fertilidade: Em geral, é considerado um solo de baixa fertilidade natural, pois sofreu intensos processos de lixiviação (remoção de nutrientes) ao longo do tempo. Isso significa que há baixos teores de nutrientes essenciais, como cálcio, magnésio e potássio. Portanto, a fertilização e correção de acidez (com calcário) são frequentemente necessárias para uso agrícola.

Acidez: Apresenta, em muitos casos, acidez elevada, o que pode limitar o desenvolvimento de algumas culturas. A correção do solo com calcário é prática comum para equilibrar o pH.

Profundidade: Os Latossolos são profundos e bem desenvolvidos, com perfil de solo espesso. Isso os torna favoráveis ao desenvolvimento radicular profundo de plantas.

Origem: São solos resultantes de processos de intemperismo intenso e avançado, sendo formados em áreas de clima quente e úmido, com alta pluviosidade.

Utilização: Embora tenha baixa fertilidade natural, após manejo adequado, o Latossolo Vermelho-Amarelo pode ser utilizado para diversas atividades agrícolas, como a produção de grãos, pastagens, e reflorestamento.

4.9- Construções:

A presente área não possui edificações.

5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

A economia predominantemente na região é a atividade rural, sobretudo voltada para cultura e manejo de gado, no entanto a Fazenda Jóia é explorada a mais de 5 anos apenas para cultivo.

Terras favoráveis à agricultura possuem valor alto no mercado. Algumas áreas tem menor valor por possuírem menor aproveitamento ou pouca aptidão para agricultura. Hoje a propriedade rural está sendo explorada por cultura de soja.

As terras na região são procuradas, o prazo para venda é regular, caracterizando um quadro de média liquidez.

6- METODOLOGIA EMPREGADA:

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente os seguintes capítulos:

- Parte 1: Procedimentos Gerais (2019)
- Parte 3: Imóveis Rurais e seus componentes (2019).

A ABNT NBR 14.653 é válida para todo o território nacional, conforme Item 1 a seguir transcrito, devido ao seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

Sendo assim, foi utilizado o Tratamento por Fatores para a avaliação da terra juntamente com o método evolutivo para a avaliação da construção.

7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Na fase de pesquisa, procuramos para comparação elementos que se assemelhassem ao imóvel avaliando, levando em consideração suas características.

Sendo assim, foram coletados dados localizados em diversas regiões da macrorregião em que a cidade de Mutunópolis - GO se localiza.

Neste processo foram coletados 7 dados para compor a avaliação, sendo contemplados imóveis em oferta.

8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS (AVALIAÇÃO):

8.1 – Variáveis Independentes para a gleba:

8.1.1 – Área do Terreno em Alqueires:

Variável quantitativa que pondera a área do terreno em Alqueires com amplitude indo de 20,01 a 516,00 alqueires.

8.1.2 – Fonte:

Variável que foi criada para identificar a diferença de preços de imóveis transacionados com imóveis ofertados. Foi atribuído o nº 0,9 para imóveis já transacionados e 1,00 para imóveis em oferta.

Fonte	
Oferta	1,00
Venda	0,90

8.1.3 – Topografia:

Estado em que o terreno se encontra de acordo com sua configuração e posição de todos os seus acidentes naturais ou artificiais. Sendo assim, foi adotada a seguinte caracterização:

Topografia Predominante	
Plano	1,00
Dec. Moderado	0,90
Dec. Acentuado	0,80

8.1.4 – Recursos Hídricos:

Variável que pondera os Recursos hídricos, os quais são as águas superficiais ou subterrâneas disponíveis para qualquer tipo de uso de região ou bacias.

Recursos Hídricos	
Abundante	1,00
Mediano	0,90
Baixo	0,80

8.1.5 – Represas:

Valor: R\$ 43.424.434,76
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
ESTRELA DO NORTE - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 14/07/2025 17:31:11

Variável que pondera o intervalo de represas existentes nas propriedades rurais analisadas.

Represas	
6 ou mais repres.	1,00
2 a 5 represas	0,90
1 represa	0,80
Não possui	0,70

8.1.6 – Curral:

Variável que pondera o estado de conservação do curral com a finalidade de refletir seu valor na propriedade rural analisada.

Curral	
Reformado/Novo	1,00
Bom	0,90
Ruim	0,80
Não possui	0,70

8.1.7 – Edificações:

Variável que pondera a tipologia de edificações construídas nas propriedades rurais.

Edificações	
Casa, Galpão e Área de Lazer	1,00
Casa e Galpão	0,90
Casa	0,80
Não possui	0,70

8.1.8 – Acesso:

Variável que se refere ao acesso do imóvel, de acordo com suas características e acessibilidade.

Acesso	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.9 – Solo:

Variável que pondera a qualidade do solo juntamente com suas características de uso.

Solo	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.10 - Cultura:

Tipo de cultura empregada no imóvel.

Cultura	
Lavoura	1,00
Misto	0,90
Criação	0,80

9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

9.1- Grau de fundamentação:

O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação I de acordo com classificação descrita na NBR 14653-1 da ABNT e ilustrada conforme tabela 2 em anexo:

Tabela 4 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
Somatório	Somatório de pontos igual a 8. Grau de funda. 1.		

9.2- Grau de Precisão

Foi obtido o grau I de precisão na avaliação do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 50,00%, sendo assim, menor que 50% conforme tabela 3 em anexo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

10- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO:

Foi obtida a pontuação para fins de fundamentação do presente laudo conforme o seguinte quadro da NBR 14.653-1.

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação				
Item				Notas
Especificações das avaliações de imóveis rurais				
	Condição	pt	Condição	pt
1 Número de dados de mercado efetivamente utilizados.				9
2 Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2.				7
3 Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações.				0
4 Critério adotado para avaliar construções e instalações.				5
5 Critério adotado para avaliar produções vegetais.				3
6 Apresentação do laudo, conforme seção 11 Completo 16 Simplificado 1.				16
7 Utilização do método comparativo direto de dados de mercado Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A.				12
8 Identificação dos dados amostrais Coordenadas geodésicas ou geográficas.				0
9 Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização Coordenadas geodésicas ou geográficas.				8
10 Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas.				2

Sendo assim, de acordo com o a Tabela 1 da NBR 14.653 – 1 que segue, foi obtido um grau de Fundamentação II, obtendo uma nota de 62 pontos.

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

11- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):

De acordo com o memorial de calculo representado no Anexo 2, foi obtido o valor unitário médio para a terra nua de:

Valor Unitário por alqueire de = R\$ 205.622,35

Valor Total da Terra Nua (CAR/Matrícula) = R\$ 49.080.000,00

Tabela de valores de acordo com a documentação disponibilizada		
Documento	Área (alqueire)	Valor sem benfeitorias (R\$)
CAR/Matrícula	238,69	R\$ 49.080.000,00

12- CONCLUSÃO:

Diante do exposto, o imóvel denominado Fazenda Jóia localizada em Mutunópolis - GO é avaliado para pagamento à vista, como referência a presente data e levando em consideração a documentação:

R\$ 49.080.000,00 (Quarenta e nove milhões e oitenta mil reais).

13- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O presente trabalho fundamenta-se:



- Na documentação fornecida pelo interessado, em anexo;
- Nos elementos constatados “in loco” quando na vistoria ao imóvel;
- Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da macrorregião de Mutunópolis, todas tomadas como de boa fé, portando, confiáveis;

14- ANEXO:

- **Anexo I** – Fotografias do imóvel avaliando;
- **Anexo II** – Avaliação da terra;
- **Anexo III** – Documentações;

Goiânia, 03 de janeiro de 2025.

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ - 41670195000164



Anexo I –Fotografias do imóvel avaliando;







Anexo II – Avaliação da terra;



Anexo 2

1 - Pesquisa de imóveis na região

Dado	Endereço	Área (Mq)	Valor total	Valor/área	Fonte (dêta ou vendida)	Topografia	Recursos Hídrico	Represas	Curral	Edificações	Acesso (via consolidada)	Solo (tipo de solo)	Cultura	Contato	Fonte
1	ZONA RURAL DE URUQUO	576,00	R\$ 135.000.000,00	232.627,91	1,00	1,00	1,00	0,90	0,70	1,00	0,80	1,00	1,00	REINIER	62.99079300
2	ZONA RURAL DE URUQUO	44,00	R\$ 7.000.000,00	159090,91	1,00	0,90	0,90	0,70	0,70	0,80	0,80	1,00	0,90	GUILHERME	62.99656422
3	ZONA RURAL DE PIRANGATU	108,00	R\$ 26.600.000,00	246296,30	1,00	0,90	0,90	0,80	0,80	0,90	0,90	1,00	0,90	INEDITA	62.41022282
4	ZONA RURAL DE PIRANGATU	507,00	R\$ 100.000.000,00	198900,80	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	TREPEZ	11.95070070
5	ZONA RURAL DE URUQUO	326,82	R\$ 130.000.000,00	398993,31	1,00	1,00	1,00	0,90	0,70	1,00	0,95	1,00	1,00	LIDER	62.982530940
6	ZONA RURAL DE URUQUO	108,00	R\$ 16.200.000,00	150000,00	0,90	0,90	0,90	0,70	0,70	0,70	0,90	1,00	1,00	WALESSA	621.98067724
7	ZONA RURAL DE MUTUNOPOLIS FAZENDA CARMUNDÓ	20,01	R\$ 4.900.000,00	244877,56	0,90	0,90	0,90	0,70	0,70	0,70	0,95	1,00	1,00	RAFFELA	IN LOCO

23772,40

2 - Imóvel avaliando

Dado	Endereço	Área (Mq)	Valor total	Valor/área	Fonte	Topografia	Recursos Hídrico	Represas	Curral	Edificações	Acesso	Solo	Cultura	Contato	Fonte
1	Zona Rural de Estrela do Norte, Fazenda Jolia	238,69	49.073.223,09	205.595,22	0,90	0,90	0,90	0,80	0,70	0,70	0,95	1,00	1,00		

3 - Homogeneização dos dados

Dado	Área (Mq)	Valor/m²	F. Fonte	F. Topografia	F. R. Hídrico	Represas	Curral	Edificações	X	X	X	X	F. Acesso	F. Solo	F. Cultura	Homogeneização	Média
1	0,4626	261.627,91	1,11	0,90	0,90	0,89	1,00	0,70					1,19	1,00	1,00	173.982,56	
2	5,4288	159.090,91	1,11	1,00	1,00	1,14	1,00	0,80					1,19	1,00	1,11	233.235,13	
3	2,2101	246.296,30	1,11	1,00	1,00	1,00	0,88	0,89					1,06	1,00	1,11	246.736,72	
4	0,4764	199.800,80	1,11	0,90	0,90	0,89	0,78	0,70					1,06	1,00	1,11	101.963,43	
5	0,7326	398.993,31	1,11	0,90	0,90	0,89	1,00	0,70					1,00	1,00	1,00	223.436,25	
6	2,2101	150.000,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,00					1,06	1,00	1,00	180.952,38	
7	11,9295	244.877,56	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,00					1,00	1,00	1,00	279.880,07	206.595,22

4 - Análise de dados

Média	206595,2201
Erro padrão	227122,52354
Mediana	223436,2531
Modo	#N/D
Desvio padrão	53630,09667
Variância da amostra	3428942396
Curiose	0,530454689
Assimetria	-0,76621019
Intervalo	773996,5443
Mínimo	101963,4257
Máximo	279960,07
Soma	1439166,541
Contagem	7
Índice de conf. (95,0%)	54131,966104

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Represas	Edificações	Solo
Oferta	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Muito Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Galão e Área de L	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repesas	0,90 Casa e Galão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repesa	0,80 Casa	0,80 Destacável
Laoura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Chapão	0,80					

5 - Parametros

Fonte	Topografia Predominante	Recursos Hídricos	Acesso	Represas	Edificações	Solo
Oferta	1,00 Plano	1,00 Abundante	1,00 Muito Bom	0,95 6 ou mais repes	1,00 Casa, Galão e Área de L	1,00 Bom
Venda	0,90 Dec. Moderado	0,90 Médio	0,90 Bom	0,90 2 a 5 repesas	0,90 Casa e Galão	0,90 Regular
Cultura	Dec. Acentuado	0,80 Baixo	0,80 Regular	0,80 1 repesa	0,80 Casa	0,80 Destacável
Laoura	1,00			Não possui	0,70 Não possui	0,70
Misto	0,90					
Chapão	0,80					

6 - Critérios Cheuvemet

cv =	20%	<	15%
ds =	-1,7706	<	1,38

7 - Resultado da Avaliação

49.073.223,09



Anexo III – Documentações;

CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS
MARCIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Escriturante Autorizada
MARCIA FLORIZETE DA PAIXÃO
Sub Oficial
MUTUNÓPOLIS - GO

MUTUNÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE ESTRELA DO NORTE-GO
CARTÓRIO DE SERVIÇOS DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS,
REGISTROS DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL PESSOAS NATURAIS, DE
INTERDIÇÕES E TUTELAS.
CNPJ/MF Nº. 02.890.515/0001-30. TELEFONE (62) 3382-6248
E-MAIL: tabelionato.martins@yahoo.com.br
Endereço: Rua Planaltina, Qd. 27, Lt. 04, Centro

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Oficiala Substituta e Escrevente Autorizada do Registro de Imóveis de Mutunópolis, Estado de Goiás, etc.

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº. 2.379, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - FICHA - foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme original:

MATRÍCULA Nº. 2.379 (dois mil, trezentos e setenta e nove). DATA: 20 de dezembro de 2.016. IMÓVEL: Uma parte de terras em cultura e campos, com área de **1.155,3049 ha**, situado no local denominado e conhecido por **FAZENDA JÓIA**, da Fazenda Poções da Boa Vista, deste município de Mutunópolis-GO, Comarca de Estrela do Norte - Estado de Goiás e de acordo com o Memorial Descritivo no qual consta a Certificação nº. **1eeda248-bb09-4dbe-b733-f9615ced6ef3**, data da certificação 30/11/2016, às 10:24 hs, data da geração 30/11/2016, às 10:28 hs, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA, Sistema Geodésico de Referência: SIRGAS 2000, Coordenadas: Latitude, Longitude e Altitude Geodésicas, perímetro (m) **18.384,27 m**, o imóvel passa conter os seguintes códigos, longitude, latitude, azimutes e distâncias, (m) e confrontações elaborado pelo Responsável Técnico, FABRICIO ABSAIR ALVES Técnico em Agrimensura. Credenciado no Incra sob o código GTK, com a ART nº. **1020160205914-GO**, CREA de nº. 24297/V, a saber: Imóvel rural denominado **FAZENDA JÓIA**, situado em **MUTUNÓPOLIS - GO**, com a área de **1.155,3049 ha**, identificado pelas coordenadas geográficas (longitude, latitude e altitude), azimutes (expressos em graus, minutos e segundos), distâncias (expressas em metros) e confrontações, extraídos do memorial descritivo obtido junto ao Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF/INCRA, a saber: "Inicia-se descrição deste perímetro no vértice denominado CD1-M-0026 de coordenadas (Longitude: -49°14'50,518", Latitude: -13°49'02,563", Altitude: 383,38m, em limites com FAZENDA CAFUNDÓ, Proprietário: JOÃO PAULO BRANDÃO, com CNS: 02.886-0 / Mat. 2318, segue com azimutes e distâncias de 124°33'48" - 795,22m, até o vértice CD1-M-0028 de coordenadas (Longitude: 49°14'28,605", Latitude: -13°49'17,086", Altitude: 393,09 m), 131°38'54" - 1.483,93m, até o vértice CD1-M-0030 de coordenadas (Longitude: -49°13'51,444", Latitude: -13°49'48,906", Altitude: 381,492 m), em limites com FAZENDA AGUIAR, Proprietário: JONAS LUIZ GUIMARAES JUNIOR, com CNS: 02.02.886-0 / Mat. 2046, segue com azimutes e distâncias de 111°44'43" - 181,76m, até o vértice CD1-M-0031 de coordenadas (Longitude: -49°13'45,806", Latitude: -13°49'51,056", Altitude: 377,76 m), 104°37'45" - 25,78m, até o vértice CD1-M-0032 de coordenadas (Longitude: -49°13'44,974", Latitude: -13°49'51,262", Altitude: 377,18m), 52°11'08" - 303,23m, até o vértice GTK-M-2174 de coordenadas (Longitude: -49°13'37,044", Latitude: -13°49'45,156", Altitude: 350,12m), em limites com FAZENDA POÇÕES DA BOA VISTA, Proprietário: ALEXANDRA ALVES DA COSTA BRANDÃO, com CNS: 02.886-0 / Mat. 1184, segue com azimutes e distâncias de 123°59'22" - 1.867,62m, até o vértice GTK-M-2175 de coordenadas (Longitude: -49°12'45,226", Latitude: -13°50'18,751", Altitude: 348,57 m), cravado a margem direita do CÔRREGO GAMELEIRA, desce por este margeando-o com azimutes e distâncias de 169°43'28" - 26,18m, até o vértice GTK-P-3216 de

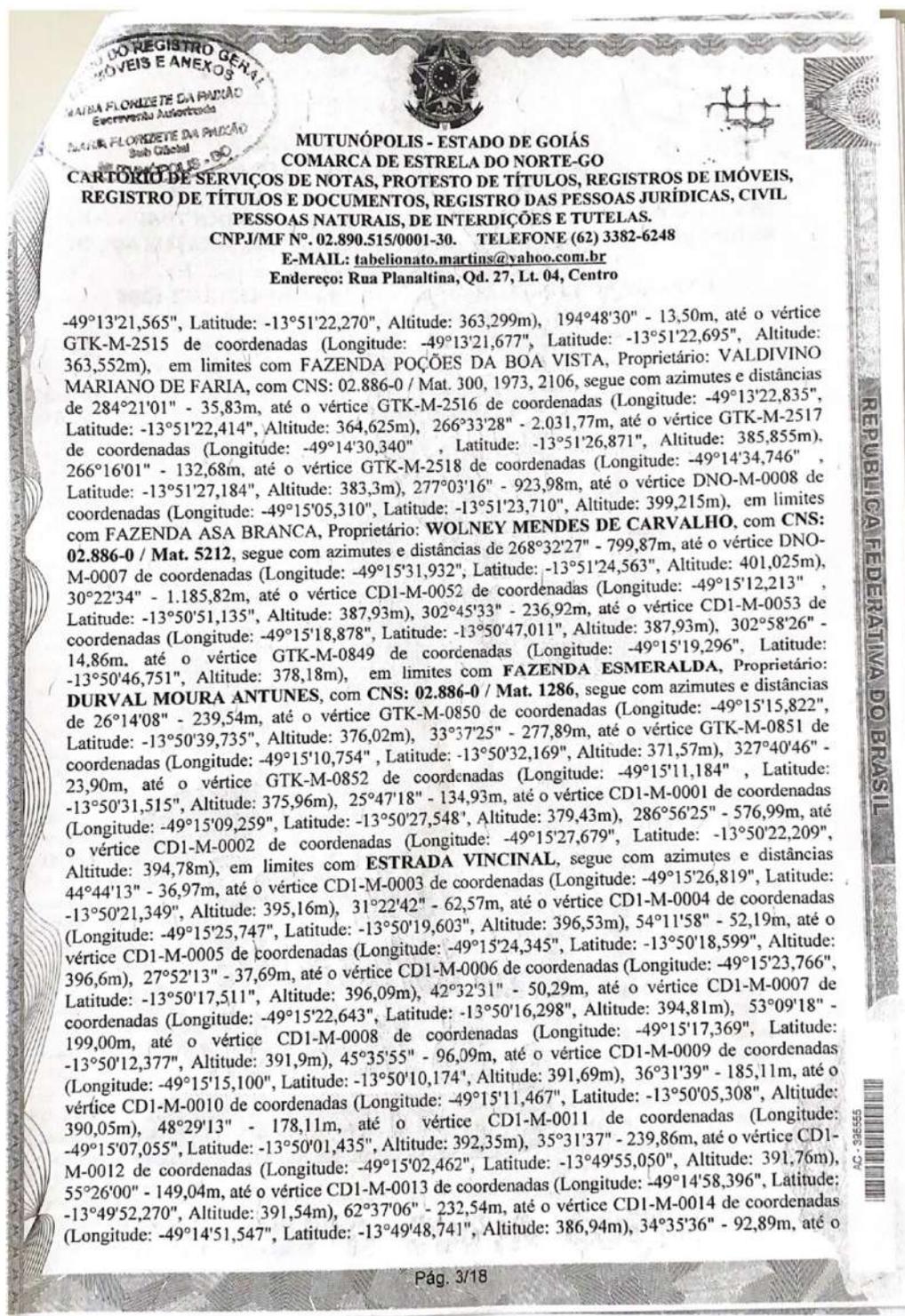
Pág. 1/18




MUTUNÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE ESTRELA DO NORTE-GO
CARTÓRIO DE SERVIÇOS DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS,
REGISTROS DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL PESSOAS NATURAIS, DE
INTERDIÇÕES E TUTELAS.
CNPJ/MF Nº. 02.890.515/0001-30. TELEFONE (62) 3382-6248
E-MAIL: tabelionato.martins@yahoo.com.br
Endereço: Rua Planaltina, Qd. 27, Lt. 04, Centro

coordenadas (Longitude: -49°12'45,064", Latitude: -13°50'19,588", Altitude: 347,91m), 161°28'47" - 21,25m, até o vértice GTK-P-3217 de coordenadas (Longitude: -49°12'44,834", Latitude: -13°50'20,242", Altitude: 347,93m), 88°36'31" - 30,89m, até o vértice GTK-P-3218 de coordenadas (Longitude: -49°12'43,806", Latitude: -13°50'20,210", Altitude: 347,78m), 116°32'07" - 51,82m, até o vértice GTK-P-3219 de coordenadas (Longitude: -49°12'42,257", Latitude: -13°50'20,952", Altitude: 348,24m), 159°13'08" - 28,89m, até o vértice GTK-P-3220 de coordenadas (Longitude: -49°12'41,909", Latitude: -13°50'21,828", Altitude: 348,2m), 224°35'26" - 44,53m, até o vértice GTK-P-3221 de coordenadas (Longitude: -49°12'42,942", Latitude: -13°50'22,867", Altitude: 348,32m), 254°58'52" - 28,29m, até o vértice GTK-P-3222 de coordenadas (Longitude: -49°12'43,849", Latitude: -13°50'23,112", Altitude: 348,46m), 178°54'07" - 15,65m, até o vértice GTK-P-3223 de coordenadas (Longitude: -49°12'43,836", Latitude: -13°50'23,622", Altitude: 348,44m), 96°04'24" - 12,10m, até o vértice GTK-P-3224 de coordenadas (Longitude: -49°12'43,435", Latitude: -13°50'23,660", Altitude: 348,61m), 151°37'38" - 18,85m, até o vértice GTK-P-3225 de coordenadas (Longitude: -49°12'43,132", Latitude: -13°50'24,198", Altitude: 348,56m), 234°19'49" - 33,80m, até o vértice GTK-P-3226 de coordenadas (Longitude: -49°12'44,042", Latitude: -13°50'24,846", Altitude: 348,58m), 259°29'16" - 39,30m, até o vértice GTK-P-3227 de coordenadas (Longitude: -49°12'45,326", Latitude: -13°50'25,089", Altitude: 349,08m), 159°29'07" - 19,43m, até o vértice GTK-P-3228 de coordenadas (Longitude: -49°12'45,095", Latitude: -13°50'25,679", Altitude: 348,17m), 86°30'35" - 24,48m, até o vértice GTK-P-3229 de coordenadas (Longitude: -49°12'44,282", Latitude: -13°50'25,625", Altitude: 347,26m), 160°53'16" - 21,13m, até o vértice CD1-M-0041 de coordenadas (Longitude: -49°12'44,047", Latitude: -13°50'26,273", Altitude: 348,78m), confrontando com FAZENDA POÇÕES DA BOA VISTA, Proprietário: JOSE MARIA SOARES, com CNS: 02.886-0 / Mat. 1292, segue com azimutes e distâncias de 258°44'32" - 1.232,14m, até o vértice CD1-M-0042 de coordenadas (Longitude: -49°13'24,225", Latitude: -13°50'34,391", Altitude: 382,28m), 186°04'22" - 180,35m, até o vértice CD1-M-0043 de coordenadas (Longitude: -49°13'24,816", Latitude: -13°50'40,231", Altitude: 383,46m), 257°14'25" - 183,01m, até o vértice CD1-M-0044 de coordenadas (Longitude: -49°13'30,749", Latitude: -13°50'41,589", Altitude: 384,19m), 222°22'37" - 849,35m, até o vértice CD1-M-0045 de coordenadas (Longitude: -49°13'49,656", Latitude: -13°51'02,142", Altitude: 390,23m), 144°29'12" - 182,55m, até o vértice GTK-M-2506 de coordenadas (Longitude: -49°13'46,089", Latitude: -13°51'06,951" 3, Altitude: 89,864m), 149°37'29" - 205,53m, até o vértice GTK-M-2507 de coordenadas (Longitude: -49°13'42,584", Latitude: -13°51'12,695", Altitude: 386,476m), 134°28'28" - 244,41m, até o vértice GTK-M-2508 de coordenadas (Longitude: -49°13'36,735", Latitude: -13°51'18,224", Altitude: 378,419m), 105°58'20" - 248,90m, até o vértice GTK-M-2509 de coordenadas (Longitude: -49°13'28,750", Latitude: -13°51'20,394", Altitude: 369,705m), 106°58'36" - 79,15m, até o vértice GTK-M-2510 de coordenadas (Longitude: -49°13'26,223", Latitude: -13°51'21,128", Altitude: 367,066m), 104°01'40" - 65,84m, até o vértice GTK-M-2511 de coordenadas (Longitude: -49°13'24,092", Latitude: -13°51'21,632", Altitude: 365,393m), 100°54'46" - 44,69m, até o vértice GTK-M-2512 de coordenadas (Longitude: -49°13'22,629", Latitude: -13°51'21,897", Altitude: 364,133m), 127°48'27" - 8,92m, até o vértice GTK-M-2513 de coordenadas (Longitude: -49°13'22,393", Latitude: -13°51'22,073", Altitude: 363,953m), 104°06'05" - 25,57m, até o vértice GTK-M-2514 de coordenadas (Longitude:

Pág. 2/18
Pag. 16/10



Planalto Tratores



Data: 15 de janeiro de 2025.

Ilmo. Senhor.
Fernando Antônio Alves Prudente
CPF: 434.245.381-91.
Endereço: Fazenda Mata da Chuva.
I.E: 11.541.229-8.
Município: Porangatu - GO.
Fone: (62) 9 9700-4757.
CEP: 76.550-000.

AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS USADAS

Equipamento: Semeadeira, Marca John Deere.
Características: Plantadeira JD 2117, 15 Linhas, Espaçamento 50cm, Ano2015.
Valor do Bem Unitário: R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais).

Equipamento: Semeadeira, Marca John Deere.
Características: Plantadeira JD 2117, 15 Linhas, Espaçamento 50cm, Ano2015.
Valor do Bem Unitário: R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais).

Dados da revenda/Concessionária:
SISPLAN COMÉRCIO DISTRIBUIDORA LTDA.
CNPJ: 07.540.111/0005-63.
Inscrição Estadual nº: 10.392.735-2.
Endereço: Av. 01 Q.1 L.9/10.
Setor: Bom Jesus.
Município: Porangatu - GO.
CEP: 76.550-000.
Fone: (62) 3362-3133.

Atenciosamente;

Welliton Costa

Welliton Costa
Consultor de Vendas
(62) 9 9643-1862

Av. 01 Quadra 01 Lote 09/10, s/n. Setor Bom Jesus . Porangatu - CEP 76550-000. Fone: 62 3362-3133

VALTRA

Planalto Tratores



Equipamento: Pulverizador Agrícola, Marca Jacto.
Características: Uniport 25 Atar, Ano 2007.
Valor do Bem Unitário: R\$ 400.00,00 (Quatrocentos Mil Reais).

Equipamento: Pulverizador Agrícola, Marca Jacto.
Características: Uniport, Ano 2008.
Valor do Bem Unitário: R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte Mil Reais).

Equipamento: Grade Aradora Pesada de Controle Remoto.
Características: GAPCR 12X34X9,0mm, Ano 2004.
Valor do Bem Unitário: R\$ 33.000,00 (Trinta e Três Mil Reais).

Equipamento: Grade Aradora Intermediária de Controle Remoto.
Características: GAICR 14X28X6,0mm, Ano 2009.
Valor do Bem Unitário: R\$ 28.000,00 (Vinte e Oito Mil Reais).

Equipamento: Grade Aradora Intermediária de Controle Remoto.
Características: GAICR 24X28X6,0mm, Ano 2000.
Valor do Bem Unitário: R\$ 33.000,00 (Trinta e Três Mil Reais).

Equipamento: Pulverizador Agrícola, Marca Jacto.
Características: Uniport 2000, Ano 2004.
Valor do Bem Unitário: R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).

Equipamento: Caminhão, Marca Mercedes-Benz.
Características: 1113, Ano 1972.
Valor do Bem Unitário: R\$ 95.000,00 (Noventa e Cinco Mil Reais).

Equipamento: Grade Niveladora Leve.
Características: GNL 68X22X3,5mm, Ano 2004.
Valor do Bem Unitário: R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais).

Equipamento: Caminhão, Marca Mercedes-Benz.
Características: 2213, Ano 2005.
Valor do Bem Unitário: R\$ 260.000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais).

Equipamento: Plataforma de Milho, Marca Stara.
Características: Brava 4980, Ano 2007.
Valor do Bem Unitário: R\$ 55.000,00 (Cinquenta e Cinco Mil Reais).

Equipamento: Caminhão, Marca Volkswagen.
Características: 26.260, Ano 2008.
Valor do Bem Unitário: R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais).

Equipamento: Guincho Bag, Marca Sollus.
Características: Big Bag 2.000kg, Ano 2017.
Valor do Bem Unitário: R\$ 22.000,00 (Vinte e Dois Mil Reais).

Equipamento: Roçadeira, Marca Tatu.
Características: RO 1500, Ano 1996.
Valor do Bem Unitário: R\$ 15.000,00 (Quinze Mil Reais).

Equipamento: Caminhão, Marca Mercedes-Benz.
Características: 1130, Ano 2004.
Valor do Bem Unitário: R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais).

Av. 01 Quadra 01 Lote 09/10, s/n. Setor Bom Jesus . Porangatu - CEP 76550-000. Fone: 62 3362-3133

VALTRA

Planalto Tratores



Equipamento: Distribuidor de Calcário, Marca PICCIN.
Características: Master 12000 DH, Ano 2014.
Valor do Bem Unitário: R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais).

Equipamento: Distribuidor de Calcário, Marca PICCIN.
Características: Master 12000 DHS, Ano 2019.
Valor do Bem Unitário: R\$ 90.000,00 (Noventa Mil Reais).

Equipamento: Semeadora, Marca Jan.
Características: Lancer 12000 Master, Ano 2015.
Valor do Bem Unitário: R\$ 85.000,00 (Oitenta e Cinco Mil Reais).

Equipamento: Semeadora, Marca John Deere.
Características: Plantadeira 1113, Ano 2011.
Valor do Bem Unitário: R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).

Equipamento: Semeadora, Marca John Deere.
Características: Plantadeira 1113, Ano 2011.
Valor do Bem Unitário: R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).

Equipamento: Semeadeira, Marca Jumil.
Características: JM 29B0 PD EX 12, Ano 2004.
Valor do Bem Unitário: R\$ 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais).

Equipamento: Semeadeira, Marca Jumil.
Características: JM 29B0 PD EX 12, Ano 2004.
Valor do Bem Unitário: R\$ 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais).

Equipamento: Semeadeira, Marca Jumil.
Características: JM 3080 PD Magnum Pantográfica, Ano 2012.
Valor do Bem Unitário: R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais).

Equipamento: Semeadeira, Marca Vence Tudo.
Características: Panther SM 12000, Ano 2016.
Valor do Bem Unitário: R\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais).

Equipamento: Semeadeira, Marca Stara.
Características: Victória TOP 7200, Ano 2011.
Valor do Bem Unitário: R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais).

Dados da revenda/Concessionária:

SISPLAN COMÉRCIO DISTRIBUIDORA LTDA.

CNPJ: 07.540.111/0005-63.

Inscrição Estadual nº: 10.392.735-2.

Endereço: Av. 01 Q.1 L.9/10.

Setor: Bom Jesus.

Município: Porangatu - GO.

CEP: 76.550-000.

Fone: (62) 3362-3133.

Welliton Júnior
Consultor de Vendas
(62) 9 9643-1862

Vitor Nunes Martins
Gestor Comercial
(62) 9 9819-4914

Av. 01 Quadra 01 Lote 09/10, s/n. Setor Bom Jesus . Porangatu - CEP 76550-000. Fone: 62 3362-3133

VALTRA