Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 169
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.1/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE CACHOEIRA ALTA – GO

Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020

Polo Ativo: BANCO DO BRASIL S.A.

Polo Passivo: CARLOS EDUARDO MASSAFERA e OUTROS (5)

Eu, **LUCAS MEIRELLES SIQUEIRA**, Avaliador e Corretor de imóveis, perito nomeado no processo supracitado, venho, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo Técnico Pericial e pedir sua juntada aos autos.

Saliento que o presente Laudo Técnico Pericial traz a análise de uma situação única e particular, portanto, seu uso é exclusivamente para o processo **nº 5556618-91.2024.8.09.0020**.

Por fim, agradeço a nomeação e a confiança depositada, estando sempre à disposição para contribuir com a Justiça do Estado de Goiás.

Respeitosamente,

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 170
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.2/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA 4
2 PONDERAÇÕES INICIAIS SOBRE AS ANÁLISES 4
3 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES 5
4 VISITA *IN LOCO* 5
5 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO 6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PERICIADO 7
6.1 Principais atividades econômicas e distribuição das áreas: 7
6.2 Ponderações sobre a área destinada à pecuária: 8
6.3 Ponderações sobre a área destinada ao eucalipto: 8
6.4 Ponderações sobre as construções: 9
6.5 Localização e acesso ao imóvel periciado: 10
6.6 Topografia: 11
6.7 Informações climáticas de Cachoeira Alta/GO: 12
6.8 Passivos e/ou ativos ambientais 14
6.9 Imagens do imóvel periciado: 15
7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA 21
7.1 Introdução: 21
7.2 Metodologia aplicada: 21
8 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 22
8.1 Introdução: 22
9 AMOSTRA 22

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 171
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.3/81

10 FONTES DE DADOS DA AMOSTRA 23
11 CÁLCULOS 26
11.1 Variáveis usadas no modelo matemático: 26
11.2 Modelo matemático empregado 27
11.3 Grau de fundamentação do modelo 28
11.4 Grau de precisão do modelo: 29
11.5 Ponderações sobre o grau de fundamentação e de precisão: 29
11.6 Preço por hectare encontrado (terra e construções): 30
11.7 Ponderações sobre a área de reserva legal excedente: 31
11.8 Ponderações sobre a área com eucalipto: 32
12 PREÇO FINAL DO IMÓVEL 32
13 BIBLIOGRAFIA 34
14 TERMO DE ENCERRAMENTO 35

APÊNDICE A - AMOSTRA (TRANSCRITA PARA O SOFTWARE INFER 32)
APÊNDICE B - RELATÓRIO - SOFTWARE INFER 32
APÊNDICE C - QUESITOS

ANEXO A - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
ANEXO B - CAR

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 172
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.4/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

1 INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA

As análises realizadas tiveram os seguintes objetivos principais:

- Avaliar e determinar o valor de mercado do imóvel rural denominado “Fazenda Ribeirão dos Paulas” de matrícula nº 2949, localizado na Comarca de Cachoeira Alta-GO.

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Este valor é baseado na premissa de "Maior e Melhor Aproveitamento" dos bens (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel, equivalente ao "Aproveitamento Eficiente" definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação vigente.

2 PONDERAÇÕES INICIAIS SOBRE AS ANÁLISES

As análises foram feitas através do estudo de todos os documentos presentes nos autos, visita *in loco*, pesquisa de mercado, tratamento estatístico e precificação final.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 173
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.5/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

3 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Polo ativo:

Nome: BANCO DO BRASIL S.A.;

CNPJ: 00.000.000/0001-91;

CNAE Principal: 64.22-1-00 - Bancos múltiplos, com carteira comercial.

Polo passivo:

Nome: CARLOS EDUARDO MASSAFERA;

CPF: 269.186.508-82.

+

OUTROS (5) – Conforme descrito nos autos.

4 VISITA *IN LOCO*

Informações sobre a visita:

Data: 27/01/2025 (segunda-feira);

Horário de início: 09h00;

Local de encontro: Sede da Fazenda Santa Maria (matrícula 189) – Endereço: Zona Rural de Cachoeira Alta, Goiás, 75870-000;

Link do Google Maps: https://maps.app.goo.gl/ipM2ZKLeh3Lw55oy9.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 174
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.6/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Participantes:

Participante 01: Lucas Meirelles Siqueira, perito;

Participante 02: Felipe Meirelles Siqueira, apoio ao perito;

Participante 03: André Alves dos Santos, assistente técnico do polo ativo;

Participante 04: Divino Eurípedes de Freitas, funcionário das partes requeridas (forneceu informações complementares);

Participante 05: Joel Gerson Dias, prestador de serviços das partes requeridas (forneceu informações complementares).

5 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO

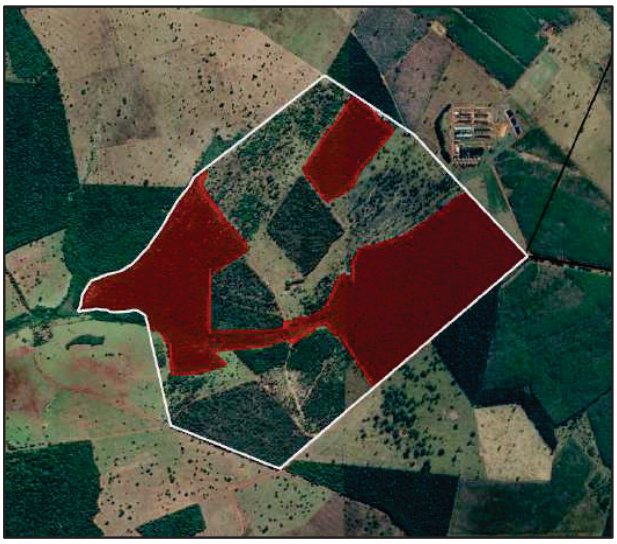


Imagem 01 – Visão geral do imóvel (itens em vermelho = reserva, vegetação nativa e apps)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 175
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.7/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Nome do imóvel:	Fazenda Ribeirão dos Paulas
Município:	Cachoeira Alta/GO
Comarca:	Cachoeira Alta/GO
Código Incra:	815.071.084.603-1
N° CAR:	GO-5204102-A294CD96D5704054BCF99A95BE1EF2A6
Matricula:	2949
Área total:	375,3 hectares
Reserva legal	Possui área de reserva legal própria e de outras propriedades (Av-02/2949 da matrícula)
Coordenadas	-18.427593, -51.167772 < LINK >
Principais atividades	Pecuária e eucalipto

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PERICIADO

6.1 Principais atividades econômicas e distribuição das áreas:

O imóvel periciado apresenta como principais atividades econômicas a pecuária e a plantação de eucalipto.

A área do imóvel periciado está distribuída da seguinte maneira (segundo o CAR, imagens de satélite e informações colhidas *in loco*):

Área total	375,3 hectares
Área adequada para pecuária	123,8 hectares
Área destinada ao eucalipto	92 hectares
Reservas legais, vegetação nativa e APPs	159,5 hectares

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 176
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.8/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

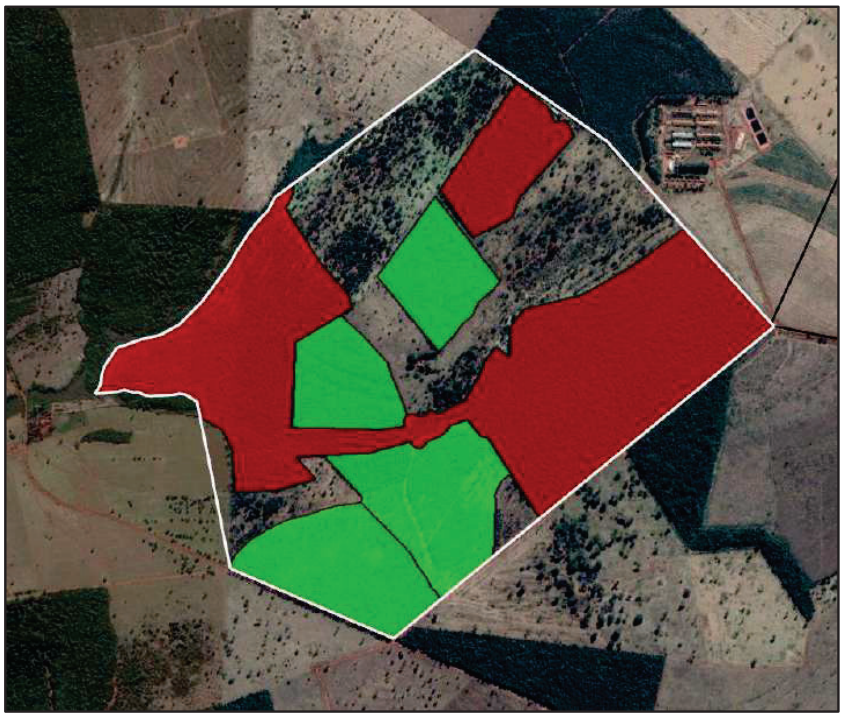


Imagem 02 – Divisão das áreas do imóvel periciado

Legenda: Verde: áreas com eucalipto
Vermelho: reservas, vegetação nativa e APPs

6.2 Ponderações sobre a área destinada à pecuária:

O imóvel periciado possui uma área de aproximadamente 123,8 hectares adequada para pecuária.

Essa área está devidamente cercada e apresenta boa disponibilidade de água, porém, os pastos estão em estado de conservação ruim.

6.3 Ponderações sobre a área destinada ao eucalipto:

O imóvel periciado possui uma área de aproximadamente 92 hectares destinada ao plantio de eucalipto.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 177
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.9/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Conforme inspeção *in loco* e informações fornecidas pelo senhor Joel, prestador de serviços das partes requeridas, os eucaliptos já passaram pelo primeiro corte e, na sequência, a cultura foi "abandonada", ou seja, não foram feitos os procedimentos adequados durante a etapa de "rebrota".

6.4 Ponderações sobre as construções:

O perito não analisou as construções presentes no imóvel de forma individualizada. Isso ocorreu devido ao fato de a infraestrutura presente na propriedade, de forma geral, ser comum/padrão às outras fazendas da amostra.

Se essa questão fosse considerada de forma individual, o perito estaria dando tratamento diferenciado em relação aos outros imóveis e prejudicando, dessa forma, as premissas do modelo matemático.

De todo modo, apenas para fins de registro, o perito informa que o local possui, em termos gerais, uma construção de uso geral, uma pequena "casinha" e cercas.




Imagens 03 e 04 – Construções presentes no imóvel periciado (foto de drone e do solo)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 178
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.10/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

6.5 Localização e acesso ao imóvel periciado:

O imóvel periciado está localizado no município de Cachoeira Alta/GO, praticamente tangenciando a divisa com o município de Caçu/GO, posicionado no sudoeste do Estado de Goiás.



Imagem 05 – Posicionamento de Cachoeira Alta em relação ao Estado de Goiás

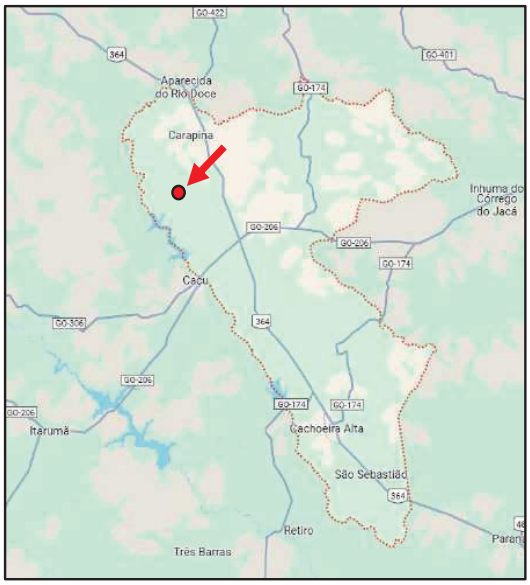


Imagem 06 – Limites do município de Cachoeira Alta de indicação aproximada do posicionamento do imóvel periciado (seta vermelha)

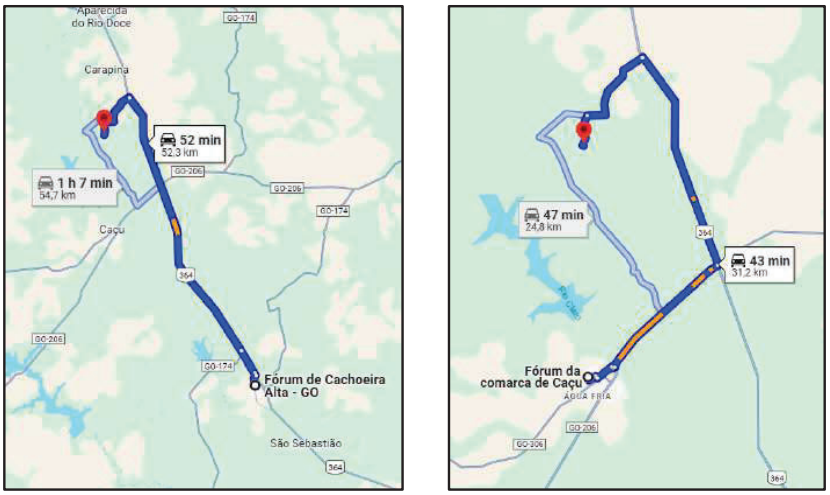
E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 179
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.11/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Quanto ao acesso, a fazenda periciada fica a uma distância de ± 52 km do Fórum de Cachoeira Alta (45 km de estradas asfaltadas de boa qualidade e 7 km de estrada de terra de boa qualidade) e a ± 31 km do Fórum de Caçu (24 km de estradas asfaltadas de boa qualidade e 7 km de estrada de terra de boa qualidade).



Imagens 07 e 08 – Acesso ao imóvel periciado

6.6 Topografia:

O imóvel apresenta altitude média de 564 metros e topografia adequada para as atividades desenvolvidas (pecuária e eucalipto), porém, ressalta-se que o imóvel não apresenta um bom perfil topográfico, tendo áreas onduladas e inclinadas, com trechos que dificultam/restringem a mecanização agrícola.

Durante as análises efetuadas pelo perito, também foi verificado o gráfico de elevação gerado pelo Google Earth.

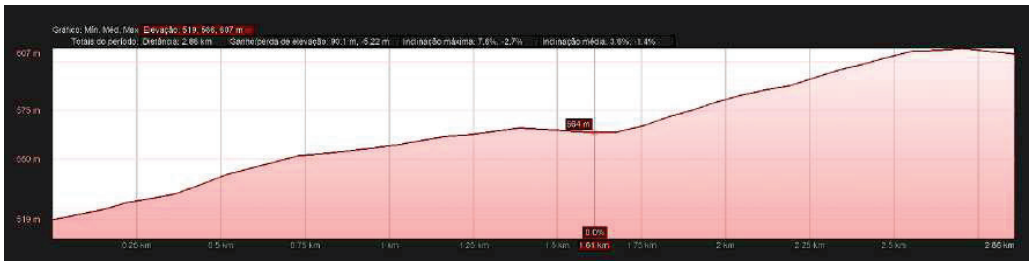
De forma geral, é traçada uma linha que “corta o imóvel”, gerando um gráfico com as elevações encontradas ao longo do caminho, veja-se:

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 180
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.12/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46





Imagens 09 e 10 – Gráfico de elevação do imóvel periciado

6.7 Informações climáticas de Cachoeira Alta/GO:

Panorama geral:

Cachoeira Alta/GO tem um clima tropical, com muito mais chuvas no verão que no inverno. Segundo a Köppen e Geiger, o clima é classificado como Aw. A temperatura média é 24.5 °C e a precipitação anual gira em torno de 1485 mm.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 181
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.13/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Gráfico de temperatura média anual:

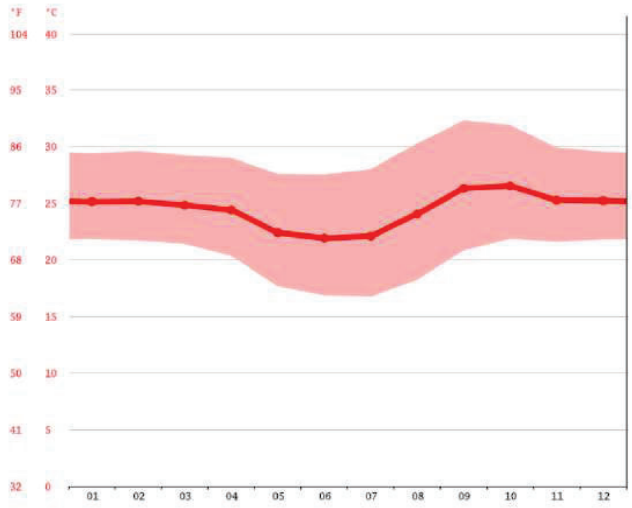


Imagem 11 – Temperatura média anual

Climograma (temperatura e chuvas entre janeiro e dezembro)

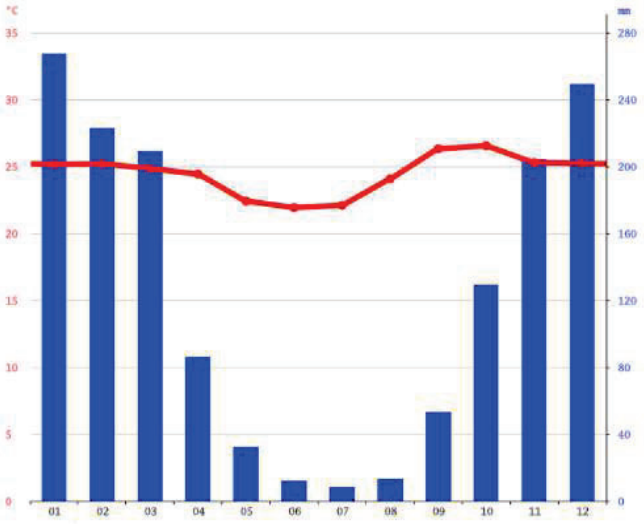


Imagem 12 – Climograma (temperatura e chuvas)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 182
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.14/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Tabela climática com informações condensadas:

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	25.2	25.2	24.8	24.4	22.4	21.9	22.1	24.1	26.3	26.5	25.3	25.2
Temperatura mínima (°C)	21.8	21.7	21.4	20.4	17.7	16.9	16.7	18.3	20.9	21.9	21.6	21.8
Temperatura máxima (°C)	29.4	29.6	29.3	29	27.6	27.6	28	30.3	32.3	31.9	29.9	29.6
Chuva (mm)	267	223	209	86	32	12	8	13	53	129	204	249
Umidade(%)	77%	77%	79%	71%	63%	58%	50%	41%	44%	59%	73%	77%
Dias chuvosos (d)	18	16	17	9	4	1	1	2	5	12	16	18
Horas de sol (h)	9.5	9.4	8.7	9.0	8.9	9.1	9.5	10.1	10.0	10.1	9.5	9.5

Imagem 13 – Tabela climática

As tabelas e gráficos acima indicam que Cachoeira Alta/GO apresenta boas condições para as atividades desenvolvidas na propriedade (pecuária e eucalipto), com temperaturas adequadas e bom volume de chuvas (distribuídas de forma satisfatória).

OBS: Todas as informações climáticas acima foram obtidas através do seguinte website (acesso em 25/03/2025):

< https://pt.climate-data.org/america-do-sul/brasil/goias/cachoeira-alta-312818/ >

6.8 Passivos e/ou ativos ambientais

Não foram analisados passivos e/ou ativos ambientais no imóvel avaliando, pois essas características/informações não foram apuradas nos imóveis que fazem parte da amostra.

Se essa questão fosse considerada de forma individual, o perito estaria dando tratamento diferenciado em relação aos outros imóveis e prejudicando, dessa forma, as premissas do modelo matemático.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 183
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.15/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

6.9 Imagens do imóvel periciado:



Imagem 14 – Visão geral da entrada da fazenda periciada



Imagem 15 – Visão geral das condições da estrada de terra

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 184
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.16/81



Imagem 16 – Visão aérea de drone da fazenda periciada – ângulo A



Imagem 17 – Visão aérea de drone da fazenda periciada – ângulo B

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 185
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.17/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46



Imagem 18 – Visão aérea de drone da fazenda periciada – ângulo C

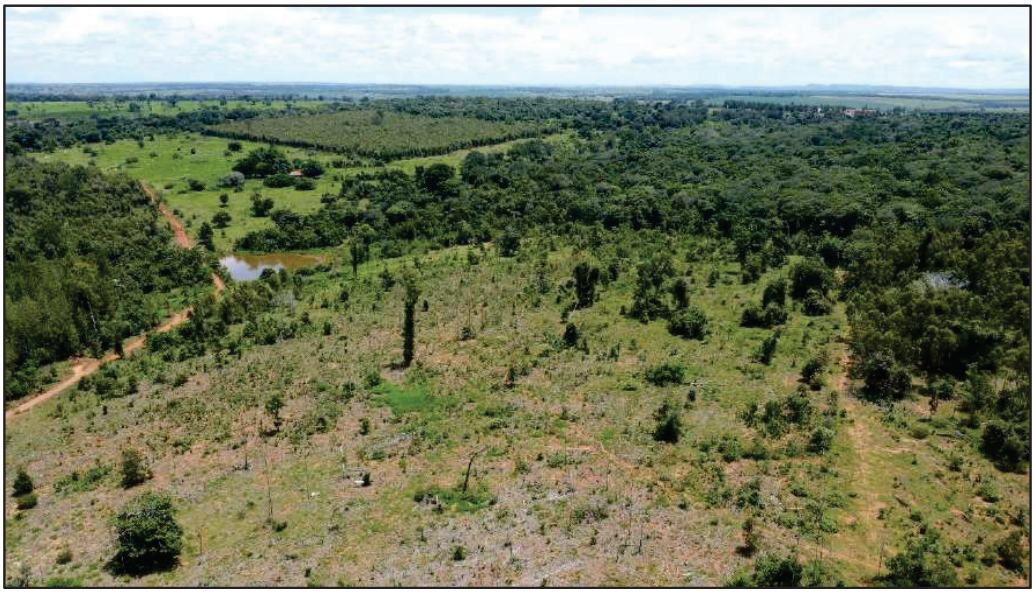


Imagem 19 – Imagem aérea de drone da fazenda periciada – ângulo D

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.18/81

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!



Imagem 20 – Imagem aérea de drone da fazenda periciada – ângulo E



Imagem 21 – Imagem aérea de drone da fazenda periciada – detalhe de área com eucalipto A

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.19/81

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!



Imagem 22 – Imagem aérea de drone da fazenda periciada – detalhe de área com eucalipto B

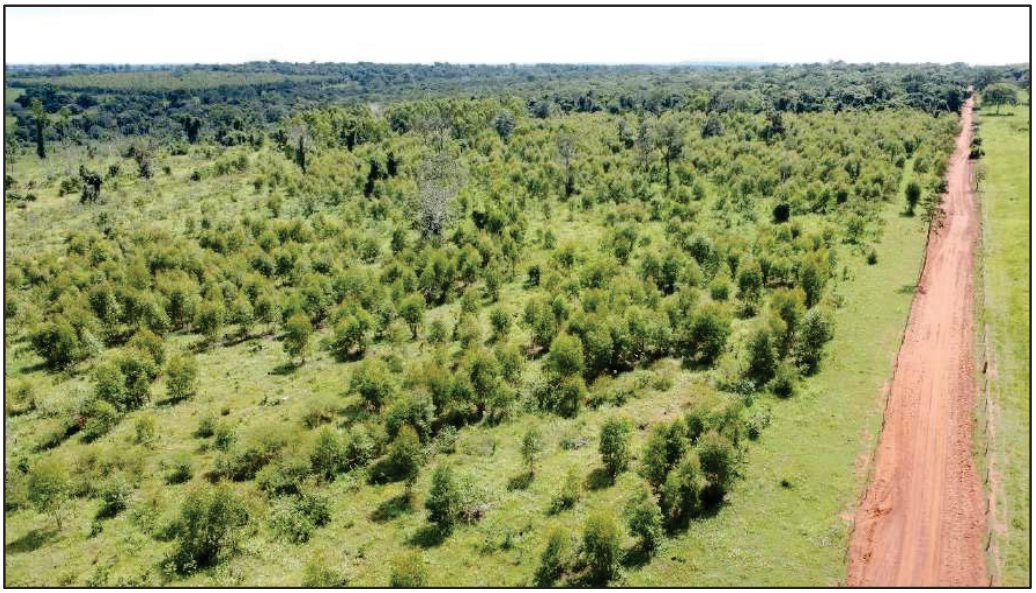


Imagem 23 – Imagem aérea de drone da fazenda periciada – detalhe de área com eucalipto C

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 188
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.20/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46



Imagem 24 – Visão geral de área de pastagem em estado de conservação ruim – exemplo A



Imagem 25 – Visão geral de área de pastagem em estado de conservação ruim – exemplo B

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 189
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.21/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

7.1 Introdução:

Conforme orientações da Norma Técnica ABNT 14.463-3, temos como Metodologias Básicas Aplicáveis para avaliação de Imóveis Rurais:

MÉTODOS DIRETOS:

a) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
b) Método Evolutivo (somatório dos componentes de valor do bem)
c) Método do Custo
- Método comparativo direto de Custo
- Método da quantificação de Custo

MÉTODOS INDIRETOS:

a) Método da Capitalização da Renda
b) Método Involutivo ou Residual

7.2 Metodologia aplicada:

Para o caso em tela, por julgar mais adequado, o perito utilizou o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 190
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.22/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

8 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

8.1 Introdução:

Para executar o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, o perito buscou imóveis com características semelhantes às apresentadas pela propriedade periciada (aptidão agrícola, localização, tipo de terra, tipo de acesso, infraestrutura e afins) e formou um amostra.

Na sequência, esses dados foram tratados estatisticamente com o software de estatística INFER 32 e foi criado um modelo matemático para "explicar" as variações de valores e determinar o preço da terra e benfeitorias "padrões" da propriedade avaliada.

9 AMOSTRA

Através de pesquisa de imóveis anunciados na região, obteve-se a seguinte amostra (a imagem abaixo será enviada em tamanho maior em conjunto com o Laudo Técnico Pericial):

Modificado | 17 linhas | 10 colunas | • 20 • VALOR TOTAL AJUSTADO A7 | Estatística Inferencial (Análise por Regressão)

	ITEM	VALOR TOTAL	FATOR DE AJUSTE	VALOR TOTAL AJUSTADO	AREA TOTAL	R$ / HECTARE	APTIDÃO DO SOLO	CIDADE MAIS PRÓXIMA	APROVEITAMENTO DA ÁREA	PERFIL TOPOGRÁFICO
1	1,00	2.000.000,00	0,90	1.800.000,00	71,14	25.302,22	REGULAR	CACHOEIRA ALTA	NÃO INFORMADO	RUIM
2	2,00	3.464.000,00	0,90	3.135.000,00	84,31	37.191,32	REGULAR	CACHOEIRA ALTA	NÃO INFORMADO	RUIM
3	3,00	37.500.000,00	0,90	33.750.000,00	726,60	46.487,60	EXCELENTE	CACHOEIRA ALTA	INFORMADO	BOM
4	4,00	4.500.000,00	0,90	4.050.000,00	96,80	41.838,84	REGULAR	CACHOEIRA ALTA	NÃO INFORMADO	BOM
5	5,00	8.800.000,00	0,90	8.120.000,00	96,00	83.750,00	BOA	CACHOEIRA ALTA	INFORMADO	RUIM
6	6,00	45.000.000,00	0,90	40.500.000,00	740,50	54.692,78	EXCELENTE	CACHOEIRA ALTA	INFORMADO	EXCELENTE
7	7,00	31.500.000,00	0,90	28.350.000,00	508,20	55.785,12	BOA	CACHOEIRA ALTA	INFORMADO	EXCELENTE
8	8,00	3.750.000,00	0,90	3.375.000,00	72,60	46.487,60	EXCELENTE	CAÇU	INFORMADO	EXCELENTE
9	9,00	20.000.000,00	0,90	18.000.000,00	484,00	37.190,08	REGULAR	CAÇU	INFORMADO	BOM
10	10,00	40.000.000,00	0,90	36.000.000,00	726,68	48.934,32	BOA	CAÇU	NÃO INFORMADO	EXCELENTE
11	11,00	35.100.000,00	0,90	31.590.000,00	1.132,56	27.892,56	REGULAR	ITARUMA	NÃO INFORMADO	RUIM
12	12,00	25.600.000,00	0,90	22.950.000,00	726,00	31.611,57	REGULAR	ITARUMA	NÃO INFORMADO	BOM
13	13,00	8.840.000,00	0,90	8.156.000,00	183,92	33.471,07	BOA	ITARUMA	NÃO INFORMADO	BOM
14	14,00	19.040.000,00	0,90	17.136.000,00	411,40	41.652,89	REGULAR	ITARUMA	NÃO INFORMADO	BOM
15	15,00	11.900.000,00	0,90	10.710.000,00	784,00	13.660,71	REGULAR	ITARUMA	NÃO INFORMADO	RUIM
16	16,00	16.000.000,00	0,90	14.400.000,00	387,20	37.190,08	REGULAR	CAÇU	NÃO INFORMADO	BOM
17	17,00	21.900.000,00	0,90	19.710.000,00	502,80	39.262,95	EXCELENTE	ITARUMA	INFORMADO	RUIM

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 191
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.23/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

OBS A: Embora o imóvel avaliado esteja em Cachoeira Alta/GO, após minuciosa análise, constatou-se que ele apresenta características equivalentes, no que se refere aptidão agrícola, localização, tipo de terra, tipo de acesso, infraestrutura e afins, às propriedades localizadas nos municípios de Caçu/GO, Aparecida do Rio Doce/GO e Itarumã/GO

Dessa forma, na amostra também foram levados em considerações imóveis presentes nessas Comarcas.

OBS B: Para correção das ofertas online, foi considerado um fator de ajuste de 0,90 (em virtude de prazos e sobrepreço).

10 FONTES DE DADOS DA AMOSTRA

FAZENDA 01 (ANUNCIANTE – LUCIANO CARVALHO):

https://www.facebook.com/marketplace/item/1287164339258635/?rdid=BFiYjtljpPMf5cLW&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F12Dck8dwVRJ%2F#/ < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 02 (ANUNCIANTE – REALIZA GO JATAI):

https://www.facebook.com/story.php?story_fbid=1100616775407595&id=100063778471240&__rdr/ < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 03 (ANUNCIANTE – LUCIANO CARVALHO):

https://www.facebook.com/commerce/listing/2196656544084828/?media_id=1&ref=share_attachment < Acesso em 21/01/2025 >

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 192
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.24/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

FAZENDA 04 (ANUNCIANTE – LUCIANO CARVALHO):

https://www.facebook.com/groups/1429373293951183/posts/4095576770664142 < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 05 (ANUNCIANTE – IMOBILIARIA REDENTORA):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-no-municipio-de-cachoeira-alta-goias-1363332441?lis=listing_1100 < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 06 (ANUNCIANTE – MIL FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-em-cachoeira-alta-go-153-alqueires-1135162692?lis=listing_1100 < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 07 (ANUNCIANTE – RAPAHEL BORGES):

https://www.facebook.com/marketplace/item/594711583190138/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af46fba7a-d3ab-4b64-9df7-ead8fc078230 < Acesso em 21/01/2025 >

FAZENDA 08 (ANUNCIANTE – LUCIANO CARVALHO):

https://www.facebook.com/commerce/listing/1326226741841595/?ref=share_attachment < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 09 (ANUNCIANTE – GO HOME):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-em-cacu-goias-1277736239?lis=listing_1100 < Acesso em 21/03/2025 >

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 193
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.25/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

FAZENDA 10 (ANUNCIANTE – INEDITA FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-por-r-40-000-000-zona-rural-cacu-go-1316862884?lis=listing_1100 <
Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 11 (ANUNCIANTE – INEDITA FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-por-r-35-100-000-zona-rural-itaruma-go-1316862956?lis=listing_1100 <
Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 12 (ANUNCIANTE – INEDITA FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-por-r-25-500-000-zona-rural-itaruma-go-1310634754?lis=listing_1100 <
Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 13 (ANUNCIANTE – GO HOME):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-em-itaruma-goias-1309878880?lis=listing_1100 < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 14 (MIL FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-dupla-aptidao-119-alqueires-575-9-ha-municipio-de-itaruma-go-1295389065?lis=listing_1100
< Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 15 (ANUNCIANTE – INEDITA FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-4120000-m-por-r-11-900-000-00-zona-rural-itaruma-go-1294717434?lis=listing_1100 <
Acesso em 21/03/2025 >

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 194
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.26/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

FAZENDA 16 (ANUNCIANTE – VILLATO IMOVEIS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/vendo-fazenda-municipio-de-cacu-1374515961?lis=listing_1100 < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 17 (ANUNCIANTE – LIDER IMOVEIS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-area-rural-de-itaruma-itaruma-go-1388440131?lis=listing_1100 < Acesso em 21/03/2025 >

11 CÁLCULOS

11.1 Variáveis usadas no modelo matemático:

Em breve síntese, as variáveis são parâmetros individuais apresentados por cada uma das fazendas que exprimem determinada característica.

Através da combinação dessas variáveis, deve-se chegar em um modelo matemático capaz de explicar as diferenças de preço entre as propriedades e determinar o valor do imóvel sendo avaliado.

Para o caso em tela, com base nas características da amostra, os seguintes itens apresentaram potencial para se tornarem variáveis úteis:

- ÁREA TOTAL (hectares);
- APTIDÃO DO SOLO (pecuária, misto ou lavoura);
- CIDADE PRÓXIMA (cidades “estruturadas” mais próximas);
- PERFIL TOPOGRÁFICO (acidentado, ondulado ou plano).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 195
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.27/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Conforme ensina ARANTES (2020, p. 374), especialista de renome na área de avaliação de imóveis rurais, em relação às variáveis, temos que:

> "[...] *De nada adianta a utilização de um numero sem fim de variáveis (regressores) se estas não atenderem à Norma Técnica ABNT NBR 14.653, ou seja, não passarem nos testes específicos*".

Dessa forma, as variáveis, em etapas posteriores, foram testadas matematicamente através do software de estatística INFER 32, a fim de, conforme já dito anteriormente, encontrar-se um modelo matemático que determine o valor por hectare (R$ / HECTARE) para a fazenda periciada.

11.2 Modelo matemático empregado

Conforme extrato do relatório gerado pelo software de estatística INFER 32, após processamento e cálculos adequados, o modelo matemático adotado foi o seguinte:

Modelo para a Variável Dependente

[R$ / HECTARE] = 1/($3{,}5948 \times 10^{-5}$ + $3{,}2480 \times 10^{-6}$ /[APTIDÃO DO SOLO] - $7{,}3981 \times 10^{-6}$ x Ln([CIDADE MAIS PRÓXIMA]) - $3{,}7012 \times 10^{-6}$ x [PERFIL TOPOGRÁFICO])

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r)	: 0,9965
Valor t calculado	: 33,74
Valor t tabelado (t crítico)	: 3,355 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2)	: 0,9930
Coeficiente r^2 ajustado	: 0,9904

Classificação: Correlação Fortíssima

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 196
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.28/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

11.3 Grau de fundamentação do modelo

O grau de fundamentação, no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, é obtido através da classificação presente na ABNT NBR 14653-3:2019 (itens contemplados pelo laudo em vermelho):

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes *a priori*	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis dependentes	3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2(k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável, desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do imite amostral inferior b) O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) O valor estimado não ultrapasse 30% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, *de per si* e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de Snedecor	1%	2%	5%

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 197
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.29/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Somando-se os valores acima, foram atingidos 16 pontos e, em virtude de exigências da ABNT NBR 14653-3:2019, foi obtido grau de fundamentação II, a segunda melhor classificação possível, conforme ABNT NBR 14653-3:2019 (destaque em vermelho):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

11.4 Grau de precisão do modelo:

O grau de precisão, no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, é obtido através de classificação presente na ABNT NBR 14653-3:2019.

A precisão do modelo foi de 2,98% (quanto menor, melhor). O valor ficou abaixo de 30%, logo, foi obtido grau de precisão III, a melhor classificação possível, conforme ABNT NBR 14653-3:2019 (destaque em vermelho):

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

11.5 Ponderações sobre o grau de fundamentação e de precisão:

Os valores de fundamentação e precisão atingidos (graus II e III, respectivamente), demonstram que o modelo matemático encontrado

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 198
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.30/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

apresentou grande aplicabilidade e pode ser usado para determinar, de forma fidedigna, o valor de mercado do imóvel avaliado.

Comprovando essa alegação, será inserido um extrato do cálculos efetuados pelo software INFER 32, que compara o valor por hectare presente nas ofertas encontradas pelo perito com o valor estimado pelo modelo com base nas variáveis, veja-se:

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável R$ / HECTARE.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
2	37.191,32	36.540,79	-650,53	-1,7491 %
3	46.487,60	46.511,35	23,75	0,0511 %
4	41.838,84	42.255,66	416,82	0,9962 %
6	54.692,78	56.183,17	1.490,39	2,7250 %
7	55.785,12	54.524,86	-1.260,26	-2,2591 %
8	46.487,60	48.080,12	1.592,52	3,4257 %
9	37.190,08	37.502,12	312,04	0,8390 %
10	48.934,32	46.860,46	-2.073,86	-4,2380 %
11	27.892,56	28.173,48	280,92	1,0071 %
12	31.611,57	31.453,30	-158,27	-0,5007 %
13	33.471,07	33.146,43	-324,64	-0,9699 %
16	37.190,08	37.502,12	312,04	0,8390 %

Observando-se a tabela acima, percebe-se que a diferença entre o valor por hectare presente nas ofertas encontradas pelo perito (mundo real) e o valor estimado pelo modelo com base nas variáveis (mundo hipotético do modelo matemático) é, em média e em módulo, de apenas 2,98%, ou seja, em linhas gerais, o modelo é extremamente representativo.

11.6 Preço por hectare encontrado (terra e construções):

De acordo com extrato dos cálculos realizados pelo software de análise estatística, chegou-se ao seguinte preço por hectare (R$/ha):

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 199
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.31/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- APTIDÃO DO SOLO ..... = REGULAR
- CIDADE MAIS PRÓXIMA ..... = CAÇU
- PERFIL TOPOGRÁFICO ..... = RUIM

Outras variáveis não usadas no modelo:

- ITEM ..... = ???
- VALOR TOTAL ..... = ???
- FATOR DE AJUSTE ..... = ???
- VALOR TOTAL AJUSTADO ..... = 0,00
- ÁREA TOTAL ..... = 375,30
- APROVEITAMENTO DA ÁREA ..... = INFORMADO

Estima-se R$ / HECTARE do Imóvel = 32.931,17

O modelo utilizado foi:

[R$ / HECTARE] = 1/(3,5948x10^{-5} + 3,2480x10^{-6} /[APTIDÃO DO SOLO] - 7,3981x10^{-6} x Ln([CIDADE MAIS PRÓXIMA]) - 3,7012x10^{-6} x [PERFIL TOPOGRÁFICO])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 32.447,21
Máximo: 33.429,78

Ressalta-se que o valor encontrado pelo modelo matemático também é condizente com informações coletadas durante as pesquisas efetuadas pelo perito com fazendeiros e corretores que comercializam terras na região.

Os fazendeiros disseram que as fazendas do entorno do imóvel periciado são vendidas, em média, por R$ 150.000,00 a R$ 200.000,00 por alqueire, ou seja, aproximadamente R$ 30.991,74 a R$ 41.322,31 por hectare, valor condizente com o encontrado pelo modelo matemático, indicando que ele é válido e fidedigno.

11.7 Ponderações sobre a área de reserva legal excedente:

Conforme pode-se observar na divisão das áreas, o imóvel em questão apresenta grande área de reserva legal (própria e de outros imóveis).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 200
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.32/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Desse modo, para evitar interferências com o modelo matemático, o valor encontrado para o hectare (R$ 32.931,17) será usado para precificar a área do imóvel considerando-se uma reserva legal de 20%.

Para a reserva legal excedente (de outros imóveis), com base em valores de mercado, o hectare será precificado em 15% do "valor cheio", veja-se:

- R$ 32.931,17 x 15% = R$ 4.939,68 (hectare excedente de reserva)

11.8 Ponderações sobre a área com eucalipto:

Tendo em vista que a área destinada ao eucalipto foi "abandonada", ou seja, não foram feitos os procedimentos adequados durante a etapa de "rebrota", o valor econômico da cultura caiu consideravelmente.

Desse modo, será adotado que o valor da madeira presente nessa área é equivalente ao que será gasto com o procedimento de corte, "destoca" e destinação das raízes e tocos, não impactando no preço de avaliação.

12 PREÇO FINAL DO IMÓVEL

Logo, após todos os esclarecimentos acima, é calculado o preço final do imóvel, veja-se:

Área "padrão" + reserva legal de 20%:

R$ 32.931,17 x 290,86 = R$ 9.578.360,11

Área de reserva legal excedente:

R$ 4.939,68 x 84,44 = R$ 417.106,58

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 201
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.33/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Somando-se os valores, temos que:

R$ 9.578.360,11 + R$ 417.106,58 = R$ 9.995.466,69

OBS: Para fins de precificação e, tendo em vista o intervalo de confiança do modelo, o perito irá arredondar o valor encontrado.

Esse ajuste no valor, quando comparado ao montante total da propriedade, é insignificante.

Dessa forma, após todas as análises anteriores, o valor de mercado total do imóvel avaliado, na data de 26/03/2025, é de:

R$ 9.995.000,00 (nove milhões novecentos e noventa e cinco mil reais)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 202
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.34/81

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

13 BIBLIOGRAFIA

ABNT NBR 14653-1:2019 Versão Corrigida:2019 – Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais;

ABNT NBR 14653-3:2019 Versão Corrigida 2:2022 – Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes;

LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. **Engenharia de Avaliações Aplicada em Propriedades Rurais – Tratamento científico e por fatores e perícias em desapropriações e servidões.** 1ª edição, São Paulo: Editora Leud, 2021;

ARANTES, Carlos Augusto, ARANTES, Camila de. **Avaliações de Imóveis Rurais: Norma NBR 14653-3/2019 Revisada e ampliada.** 3ª edição, Araçatuba, São Paulo: Editora dos autores, 2020

ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. **Engenharia legal e de avaliações.** 5ª edição, São Paulo: Oficina de textos, 2022;

LARA, Márcio Antônio. **Curso Básico de Avaliação de Imóveis Rurais com uso da Inferência Estatística.** < LINK > Acesso em 22/03/2025;

FOELKEL, Celso. **PinusLetter nº 41 – Janeiro de 2014**. < LINK > Acesso em 25/03/2025.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo 1012087-30.2018.8.26.0037/SP, Evento 230, PRECATORIA4, Página 203
Processo: 5556618-91.2024.8.09.0020
Movimentacao 52 : Juntada de Documento
Arquivo 4: laudomatricula_2949.pdf - Pag.35/81



14 TERMO DE ENCERRAMENTO

Eu, Lucas Meirelles Siqueira, encerro o Laudo Técnico Pericial que contou com um total de 35 (trinta e cinco) páginas.

Rio Verde, 26 de março de 2025.

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Valor: R$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JULIANA MENDES FERRES - Data: 26/08/2026 16:25:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/03/2025 14:00:20
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109687605432563873790213692, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p