

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

## Fazenda Santa Maria I

Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e  
Reserva Legal vinculada à matrícula  
43.411

Cachoeira Alta - GO



Setembro de 2024



Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELLI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Sumário

1. RESUMO .....3

2. INTRODUÇÃO..... 6

3. DO OBJETO AVALIANDO ..... 6

3.1. Dos perímetros do Objeto Avaliando.....7

4. DAS CARACTERÍSTICAS DO OBJETO AVALIANDO E DA REGIÃO ..... 9

4.1. Clima da região do Objeto Avaliando..... 16

4.1.1. Balanço hídrico climatológico normal - interpretação ..... 16

4.2. Solo e relevo do Objeto Avaliando ..... 18

4.3. Situação ambiental e uso do solo do Objeto Avaliando ..... 20

4.4. Capacidade de Uso do Solo ..... 21

5. AVALIAÇÃO A VALOR DE MERCADO DO OBJETO AVALIANDO .....23

5.1. Valor da Terra Nua (VTN) ..... 24

5.2. Valor das benfeitorias não produtivas (edificações/construções) .....30

5.3. Valor das benfeitorias produtivas/Seringais.....32

5.4. Resultado Geral da Avaliação do Objeto Avaliando .....35

6. ENCERRAMENTO .....35

ANEXO I - ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES .....37

ANEXO II - CRITÉRIOS PROPOSTOS PARA SITUAÇÃO/VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO, CAPACIDADE DE USO E MERCADO. .... 46

ANEXO III- MATRÍCULAS DO OBJETO AVALIANDO ..... 51

Matrícula 189 ..... 51

Matrícula 1.716 .....62

Matrícula 1.906 ..... 68

Matrícula 2.278 .....75

Matrícula 43.411..... 80

ANEXO IV – ACERVO FOTOGRÁFICO ..... 84

ANEXO V – MAPAS DE FOTOS/PONTOS E TRAJETOS COM GPS..... 90

ANEXO VI – FLUXO DE CAIXA PARA O CÁLCULO DO VPL DOS PLANTIOS DE SERINGUEIRA.....92





Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

1. Resumo

O presente trabalho consiste em fornecer subsídios técnicos agrônômicos e econômicos para estimar o valor de mercado de imóvel rural, doravante denominado Objeto Avaliando, com área total de 762,6880 hectares, denominado Fazenda Santa Maria I, pertencente à Luiz Antonio Massafra e Roberto Massafra. O Objeto Avaliando é composto de duas partes: Parte 1: 635,5733 hectares, situado no município de Cachoeira Alta, estado de Goiás, constituído pelas matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278, devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeira Alta – GO, e; Parte 2: 127,1147 hectares, equivalente a 20% do total de área das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278, com finalidade de reserva legal extra propriedade situada município de Planaltina constante na averbação AV-03/43.411 da matrícula 43.411 do Cartório de Registros de Planaltina – GO.

As matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278, situadas no município de Cachoeira Alta/GO, estão dentro de um único perímetro certificado no SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária), com os limites dos perímetros demonstrados na figura 1. Já a AV-03/43.411 (reserva legal extra propriedade) informa vértices georreferenciados com os limites do perímetro de área maior. A tabela abaixo apresenta o quadro de áreas informados nas matrículas e calculados a partir dos perímetros supracitados.

Com relação a reserva legal extra propriedade (AV-03/43.411) foi calculada a área de 129,1573 hectares equivalente a 20% da área total do perímetro certificado no SIGEF representante das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278. Esses 129,1573 hectares estão dentro do perímetro de área maior de 193,7426 hectares, que não está certificado no SIGEF, nem possui declaração no CAR (Cadastro Ambiental Rural). Vale ressaltar que o perímetro informado na AV-03/43.411 tem algumas sobreposições a perímetros certificados no SIGEF relacionados a outras matrículas (no SIGEF informam matrícula 25.664 e 15.793).

Nº da Matrícula	Nome do imóvel	Área matriculada/Calculada (ha)	Área SIGEF/Calculada (ha)	Fonte do perímetro
189	Fazenda Santa Maria I	455,9437	645,7864	Perímetro certificado no SIGEF: 09c9ca68-edb8-4080-a0d2-41f6700a7475
1.716		92,0676		
1.906		26,0400		
2.278		61,5220		
43.411 *		127,1147*	129,1573**	Vértices georreferenciados na matrícula, não possui SIGEF
	<b>Total</b>	<b>762,6880</b>	<b>774,9437</b>	

\*Vértices georreferenciados informados na AV.03-43.411, porém a área considerada foi de 20% da área somada das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278

\*\*Área calculada equivalente a 20% da área total certificada no SIGEF. Essa área está dentro de área maior de acordo com perímetros georreferenciados informados na AV-03/43.411

O perímetro das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278, certificado no SIGEF e os 20% da área total desses perímetros dentro da reserva legal extra propriedade (vértices georreferenciados na AV-03/43.11) é a versão que esse signatário denomina como perímetros adotados e foram utilizados para gerar outros mapas e resultados constantes neste laudo. Desse modo, no presente laudo, a área total

a ser considerada na avaliação será 645,7864 hectares do perímetro no SIGEF mais 129,1573 hectares equivalentes a 20% da área no SIGEF, portanto, o total a ser avaliado é de 774,9437 hectares.

O perímetro certificado no SIGEF representante das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 está situado no município de Cachoeira Alta, estado de Goiás, sob as coordenadas latitude 18°26'41.17"S e longitude 51° 8'33.90"O, distando 48,4 quilômetros da cidade de Cachoeira Alta e 313 quilômetros de Goiânia, capital. Já reserva legal extra propriedade dentro da matrícula 43.411, está situada no município de Planaltina, estado de Goiás, nas coordenadas latitude 15°18'47.42"S e longitude 47°54'32.69"O, distando um raio de 33 quilômetros da cidade de Planaltina e 206 quilômetros de Goiânia, capital.

A propriedade está situada no bioma Cerrado, conforme Mapa de Biomas do Brasil (IBGE, 2004). Segundo o Mapeamento da Vegetação do Brasil (IBGE, 2006), encontra-se na fitofisionomia de Áreas de Tensão Ecológica (Savana/Floresta Estacional) com Atividades Agrícolas. Tais condições indicam a necessidade de destinação de 20% da área total para reserva legal - RL.

O uso do solo do Objeto Avaliando foi obtido considerando a base de dados da propriedade declarada no Cadastro Ambiental Rural – CAR (GO-5204102-2C25FAF3B55A4CF295F71314AC56DDFo), informações em imagem Google, imagem Sentinel-2 de 22/08/2024 e observações em campo. O Objeto Avaliando possui reserva legal que atende os mínimos exigidos por lei por possuir 20% da área total das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278, compensado extra propriedade na matrícula 43.411 (AV-03/43.411). Na composição do imóvel como um todo, os percentuais de áreas em relação ao total são: 4,86% APP, Reserva Legal e Vegetação Nativa; 16,67% de Reserva Legal extra propriedade (ou 20% do total de área da matrícula 189, 1.716, 1.906 e 2.278); 41,58% de pastagem; 35,80% de área de seringueira, e; 1,09% de Infraestrutura.

Em função do mapa de solo, mapa de classes de declividade, do mapa de diagnóstico ambiental e uso do solo, elaborou-se o mapa de Classes de Capacidade de Uso do Solo para o Objeto Avaliando. Observa-se, com base em critérios propostos por Mendes Sobrinho - adaptado (Lima, 2011), apresentados no ANEXO II e com base nas amostras coletadas e opiniões dos corretores, que os usos do solo do Objeto Avaliando se enquadram nas seguintes classes e escalas percentuais: Classe III (75%): as áreas de pastagem, seringueira e infraestrutura e; Classe VIII (10%, adaptado\*): as áreas de APP, reserva legal, vegetação nativa e reserva legal extra propriedade.

A avaliação a valor de mercado foi realizada com vistoria in loco, do imóvel rural denominado Fazenda Santa Maria I, constituído pelas matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e pela reserva legal vinculada à matrícula 43.411, e subsequente avaliação do valor de terra nua, das benfeitorias não produtivas (construções/edificações) e das benfeitorias produtivas (seringais). A especificação a ser utilizado nesse trabalho é classificada, segundo as normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, Norma da ABNT, NBR 14653-3 (Avaliação de imóveis rurais), como **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, e segue as recomendações técnicas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Define-se terra nua ao imóvel rural despojado das benfeitorias (construções, instalações e melhoramentos) e das culturas perenes e semi perenes. O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.



Método Comparativo Direto de Dados do Mercado por tratamentos de fatores, ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas a comercialização de terras, comparando-se a fazenda com outras que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região. Portanto, adequações ocorreram através do emprego de fatores de homogeneização, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado. No presente Laudo, foi utilizado os seguintes fatores: **Fator Mercado – FM, Fator Nota Agrônômica – FNA e Fator Acesso a Água para Irrigação – FAA.**

O **Valor da Terra Nua** do Objeto Avaliando foi apurado em **R\$ 29.137.308,91** (vinte e nove milhões cento e trinta e sete mil trezentos e oito reais), referente a setembro de 2024, conforme tabela a seguir.

Nº matrícula	Área Total (ha)	VTN Unitário (R\$/ha)	VTN Total (R\$/ha)
189, 1.716, 1.906, 2.278 e AV-03/43.411	774,9437	R\$ 37.599,26	R\$ 29.137.308,91

O Objeto Avaliando possui benfeitorias não produtivas/edificações, que foram avaliadas em **R\$ 1.721.878,94** (um milhão setecentos e vinte e um mil oitocentos e setenta e oito reais).

O Objeto Avaliando possui benfeitorias produtivas, seringais, cujos valores foram apurados em **R\$ 7.083.393,16** (sete milhões oitenta e três mil trezentos e noventa e três reais).

Após a avaliação da terra nua, benfeitorias não produtivas (edificações) e benfeitorias produtivas (seringais), obteve-se um valor total para o Objeto Avaliando de **R\$ 37.942.581,02** (trinta e sete milhões novecentos e quarenta e dois mil quinhentos e oitenta e um reais). A tabela a seguir apresenta os valores totais apurados.

Nº matrículas	Área Total (ha)	VTN (R\$)	Valor construções/edificações (R\$)	Valor benfeitorias produtivas (R\$)	Valor Total (R\$)	Valor unitário (R\$/ha)
189, 1.716, 1.906, 2.278 e AV-03/43.411	774,9437	R\$ 29.137.308,91	R\$ 1.721.878,94	R\$ 7.083.393,16	R\$ 37.942.581,02	R\$ 48.961,73

De acordo com as informações dos corretores, imóveis do tipo do avaliando apresentam velocidade de venda considerada média, levando entre 1 e 2 anos entre a oferta e a efetiva venda.

Em **valor de liquidação** (estipulado em cima do deságio de 30%), foi apurado um valor de **R\$ 26.559.806,71** (vinte e seis milhões quinhentos e cinquenta e nove mil oitocentos e sete reais) para o Objeto Avaliando, estando os valores resumidos na tabela a seguir.

Nº matrícula	Área Total (ha)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)	Deságio	Valor Liquidação (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
189, 1.716, 1.906, 2.278 e AV-03/43.411	774,9437	R\$ 37.942.581,02	R\$ 48.961,73	30,00%	R\$ 26.559.806,71	R\$ 34.273,21

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

2. Introdução

O presente trabalho consiste em fornecer subsídios técnicos agrônômicos e econômicos para estimar o **valor de mercado de imóvel rural**, doravante denominado **Objeto Avaliando**, com área total de **762,6880 hectares**, denominado **Fazenda Santa Maria I**, pertencente à **Luiz Antonio Massafra e Roberto Massafra**. O Objeto Avaliando é composto de duas partes: **Parte 1:** 635,5733 hectares, situado no município de Cachoeira Alta, estado de Goiás, constituído pelas matrículas **189, 1.716, 1.906 e 2.278**, devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeira Alta – GO, e; **Parte 2:** 127,1147 hectares, equivalente a 20% do total de área das matrículas **189, 1.716, 1.906 e 2.278**, com finalidade de reserva legal extra propriedade situada município de Planaltina constante na averbação **AV-03/43.411** da matrícula **43.411** do Cartório de Registros de Planaltina – GO.

3. Do Objeto Avaliando

A tabela 1 resume as informações das matrículas que compõem o Objeto Avaliando, representado pelas áreas informadas nas matrículas 189, 1.716, 1.906, 2.278, e por 20% do total das áreas dessas matrículas equivalentes a 127,1147 hectares de reserva legal extra propriedade dentro da matrícula 43.411, conforme averbação AV-03/43.411. Nesta averbação constam um total de reserva legal extra propriedade de 193,2476 hectares equivalente a 30% do total de áreas das matrículas 2.278, 1.906, 2.915, 1.716 e 189. Todavia, conforme solicitado pelo proprietário, na presente avaliação é para considerar apenas 20% de reserva legal extra propriedade em relação ao total de áreas das matrículas 189, 1.716, 1.906, 2.278, o que representa área de 127,1147 hectares. Portanto, o total de área da matrícula a ser considerada é de 762,6880 hectares. Os inteiros teores das matrículas são apresentados no **Anexo III**.

Tabela 1: Resumo geral das matrículas do Objeto Avaliando.

Nº da matrícula	Cartório	Nome do Imóvel	Proprietários	Área Matrícula/ Calculada (ha)	Município
189	Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeira Alta - GO	Fazenda Santa Maria I	Luiz Antonio Massafra e Roberto Massafra	455,9437	Cachoeira Alta - GO
1.716				92,0676	
1.906				26,0400	
2.278				61,5220	
43.411 *	Cartório de Registros de Planaltina - GO			127,1147*	Planaltina - GO
Total				762,6880	

\*A área total de Reserva Legal extra propriedade da AV-03/43.411 é de 193,2476 hectares e refere-se a 30% do total de áreas das matrículas 189, 1.716, 1.906, 2.278 e 2.915. A matrícula 2.915 não faz parte do presente laudo e dos 193,2476 hectares averbados, apenas 127,1147 hectares é que foram considerados no presente laudo, e conforme solicitado pelo proprietário, equivale a 20% das áreas totais das matrículas 189, 1.716, 1.906, 2.278.



3.1. Dos perímetros do Objeto Avaliando

As matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278, situadas no município de Cachoeira Alta/GO, estão dentro de um único perímetro certificado no SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária), com os limites dos perímetros demonstrados na figura 1. Já a AV-03/43.411 (reserva legal extra propriedade) informa vértices georreferenciados com os limites do perímetro de área maior, conforme figura 2. A tabela 2 apresenta o quadro de áreas informados nas matrículas e calculados a partir dos perímetros supracitados.

Com relação a reserva legal extra propriedade (AV-03/43.411) foi calculada a área de 129,1573 hectares equivalente a 20% da área total do perímetro certificado no SIGEF representante das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278. Esses 129,1573 hectares estão dentro do perímetro de área maior de 193,7426 hectares, que não está certificado no SIGEF, nem possui declaração no CAR (Cadastro Ambiental Rural). Vale ressaltar, conforme demonstrado na figura 2, que o perímetro informado na AV-03/43.411 tem algumas sobreposições a perímetros certificados no SIGEF relacionados a outras matrículas (informam matrícula 25.664 e 15.793).

Tabela 2: Quadro de áreas e outras informações dos perímetros do Objeto Avaliando.

Nº da Matrícula	Nome do imóvel	Área matriculada/Calculada (ha)	Área SIGEF/Calculada (ha)	Fonte do perímetro
189	Fazenda Santa Maria I	455,9437	645,7864	Perímetro certificado no SIGEF: 09c9ca68-edb8-4080-a0d2-41f6700a7475
1.716		92,0676		
1.906		26,0400		
2.278		61,5220		
43.411 *		127,1147*	129,1573**	Vértices georreferenciados na matrícula, não possui SIGEF
Total		762,6880	774,9437	

\*Vértices georreferenciados informados na AV.03-43.411, porém a área considerada foi de 20% da área somada das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278

\*\*Área calculada equivalente a 20% da área total certificada no SIGEF. Essa área está dentro de área maior de acordo com perímetros georreferenciados informados na AV-03/43.411

O perímetro das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278, certificado no SIGEF e os 20% da área total desses perímetros dentro da reserva legal extra propriedade (vértices georreferenciados na AV-03/43.11) é a versão que esse signatário denomina como **perímetros adotados** (Figura 3) e foram utilizados para gerar outros mapas e resultados constantes neste laudo. Desse modo, no presente laudo a área total a ser considerada na avaliação será 645,7864 hectares do perímetro no SIGEF mais 129,1573 hectares equivalentes a 20% da área no SIGEF, portanto, o total a ser avaliado é de 774,9437 hectares.

Dado a finalidade da AV-03/43.411 ser exclusivamente para reserva legal, alguns mapas serão focados apenas na parte correspondente à Fazenda Santa Maria I, situada no município de Cachoeira Alta - GO, sobre a qual são realizadas atividades agrossilvopastoris.



Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

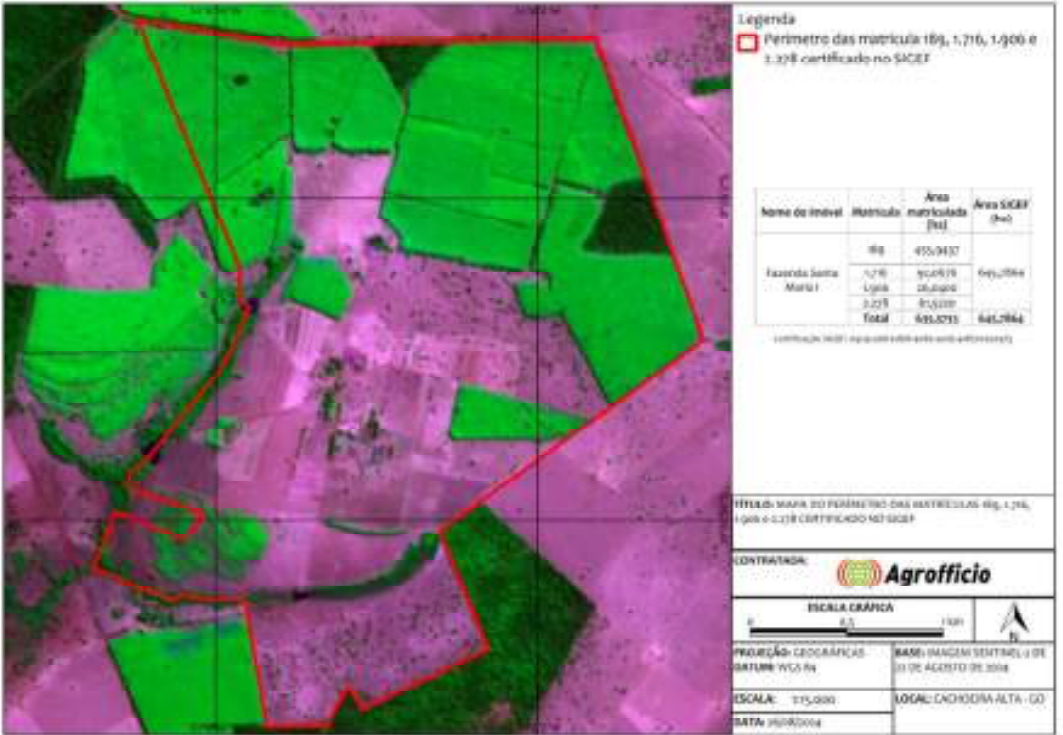


Figura 1: Perímetro das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 georreferenciado e certificado no SIGEF.

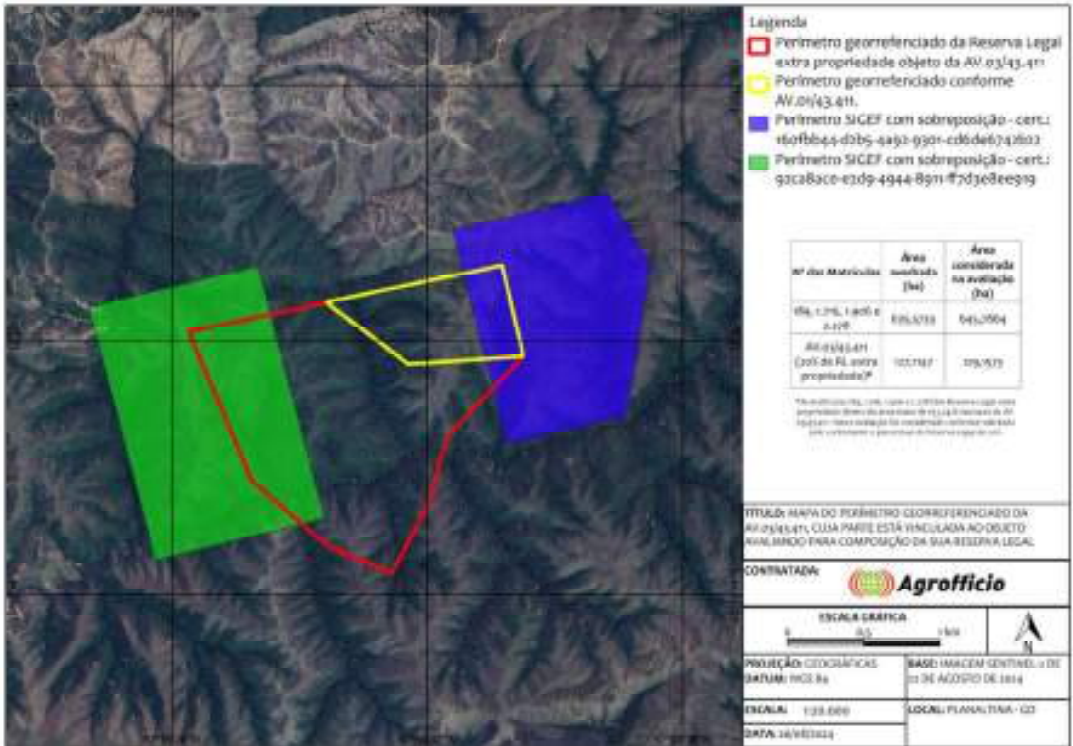


Figura 2: Perímetro conforme vértices georreferenciados informados na AV-03/43.411.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.





Figura 3: Perímetros adotados do Objeto Avaliando

4. Das características do Objeto Avaliando e da região

O perímetro certificado no SIGEF representante das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 está situado no município de Cachoeira Alta, estado de Goiás, sob as coordenadas latitude 18°26'41.17"S e longitude 51° 8'33.90"O, distando 48,4 quilômetros da cidade de Cachoeira Alta e 313 quilômetros de Goiânia, capital. Já reserva legal extra propriedade dentro da matrícula 43.411, está situada no município de Planaltina, estado de Goiás, nas coordenadas latitude 15°18'47.42"S e longitude 47°54'32.69"O, distando um raio de 33 quilômetros da cidade de Planaltina e 206 quilômetros de Goiânia, capital.

A figura 4 apresenta as localizações dos municípios de Cachoeira Alta e de Planaltina no estado de Goiás. Já a figura 5, ilustra as localizações dos perímetros em imagem de satélite, destacando a localização do perímetro das matrículas 189. 1.716, 1.906 e 2.278, no município de Cachoeira Alta/GO.

O município de Cachoeira Alta possui um território de 165.722,6 hectares e, segundo o censo agropecuário 2017, dos 149.692 hectares de estabelecimentos agropecuários, 12.060 hectares apresentavam utilização das terras como áreas de lavouras temporárias, 911 hectares de lavouras permanentes, 107.055 hectares de pastagens plantadas em boas condições, 1.229 hectares de pastagens plantadas em más condições, 568 hectares de florestas plantadas, 2.141 hectares de florestas naturais e 23.843 hectares de florestas naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal (IBGE, Censo Agropecuário 2017). Das áreas de lavouras temporária, segundo IBGE, no ano de 2022, foram produzidas 606.281 toneladas de cana-de-açúcar, colhidas de 9.139 hectares e 1.457

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

toneladas de soja, colhidas de 347 hectares (IBGE, Produção Agrícola Municipal 2023). Também, segundo o IBGE, no ano de 2022, o município possuía 117,9 mil cabeças de bovinos, 26,5 mil cabeças de galináceos, 5,4 mil cabeças de suínos, e produziu 10,3 milhões de litros de leite de 5,6 mil vacas ordenhadas (IBGE, Produção da Pecuária Municipal 2023).

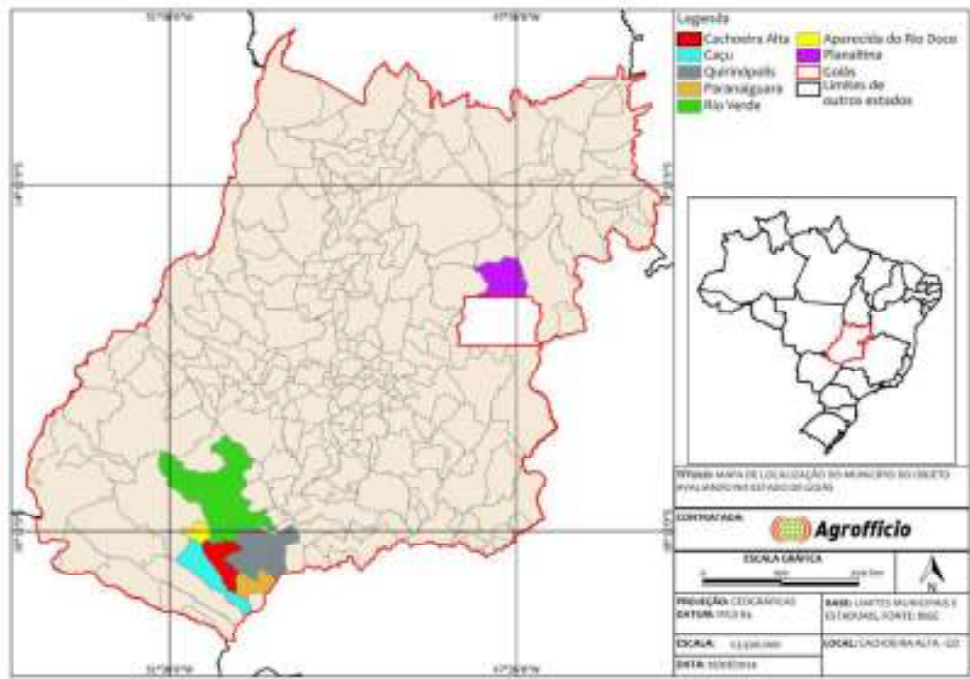


Figura 4: Localização dos municípios de Cachoeira Alta e de Planaltina no estado de Goiás.

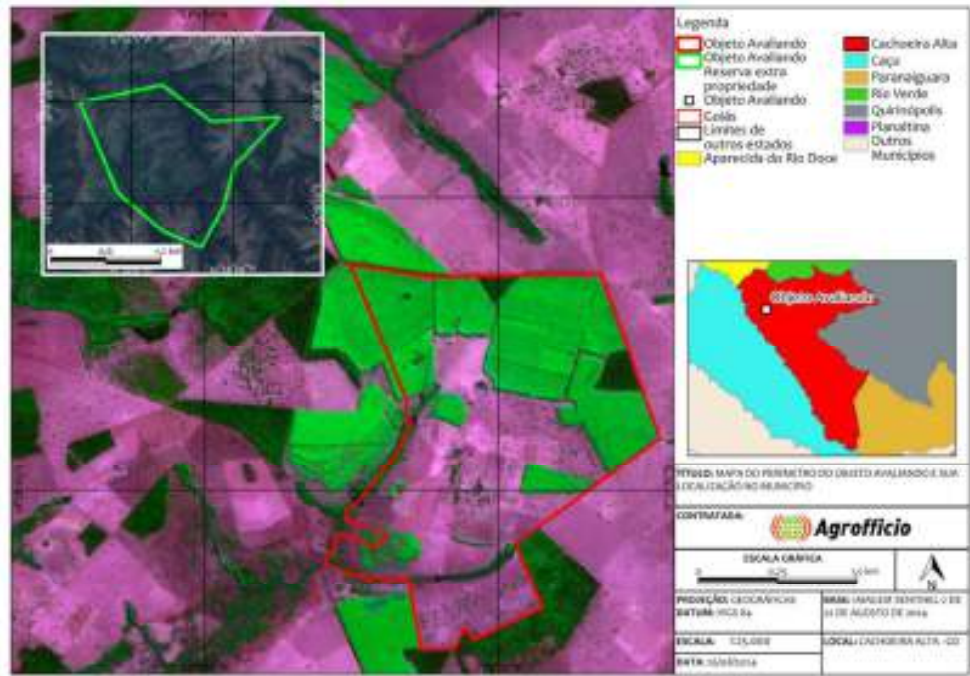


Figura 5: Mapa de identificação e localização do Objeto Avaliando.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

**Acesso:** Para acessar o Objeto Avaliando a partir do trevo na saída da cidade de Cachoeira Alta - GO, pegar a rodovia BR-364 (asfaltada) em direção à Aparecida do Rio Doce e seguir por 42,9 quilômetros. Então, virar à esquerda em estrada local não asfaltada e continuar por mais 5,5 quilômetros, chegando-se ao Objeto Avaliando, cuja entrada se encontrará à esquerda. O trajeto total é de 48,4 quilômetros. O croqui de acesso é apresentado na figura 6.

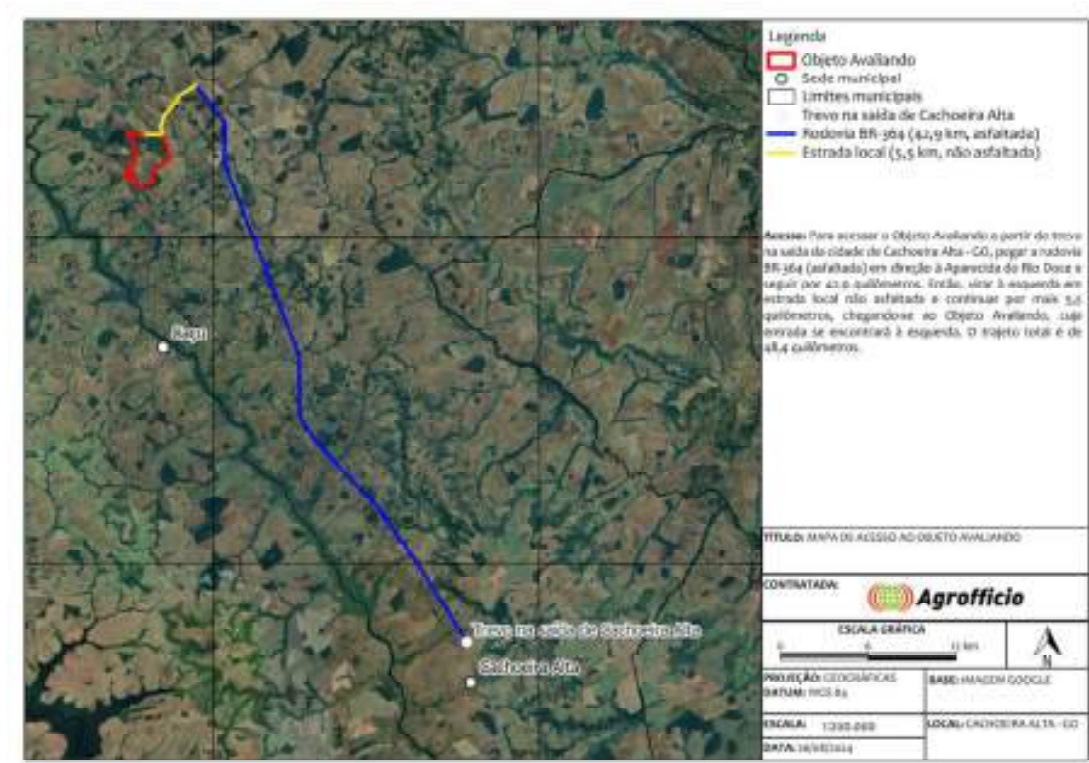


Figura 6: Mapa de acesso ao Objeto Avaliando.

**Imagem de satélite:** A figura 7 apresenta uma composição de falsa cor (que apresenta melhor contraste entre áreas abertas e fechadas) de uma imagem de satélite Sentinel-2 datada de 22 de agosto de 2024. Nela é possível observar a região em torno do Objeto Avaliando.

**Relevo:** A região do Objeto Avaliando apresenta relevo principalmente nas classes plano (<2% de declividade), suave ondulado (2-5% de declividade) e moderadamente ondulado (5-10% de declividade), que representam alto a médio potencial para processos de mecanização agrícola. Em termos de altitude a região apresenta valores entre 420 e 860 metros. As figuras 8 e 9 apresentam, respectivamente, as informações de altitude e relevo da região onde se insere o Objeto Avaliando.

**Hidrografia:** O Objeto Avaliando encontra-se na bacia do Paraná e sub-bacia do Rio Paranaíba. Dentre os cursos d'água da região, destaque para o Rio Claro, Rio Verde, Ribeirão da Areia, Rio Alegre, Ribeirão São João, Córrego do Retiro, Ribeirão Bonito, dentre outros (Figura 10).

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.





Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

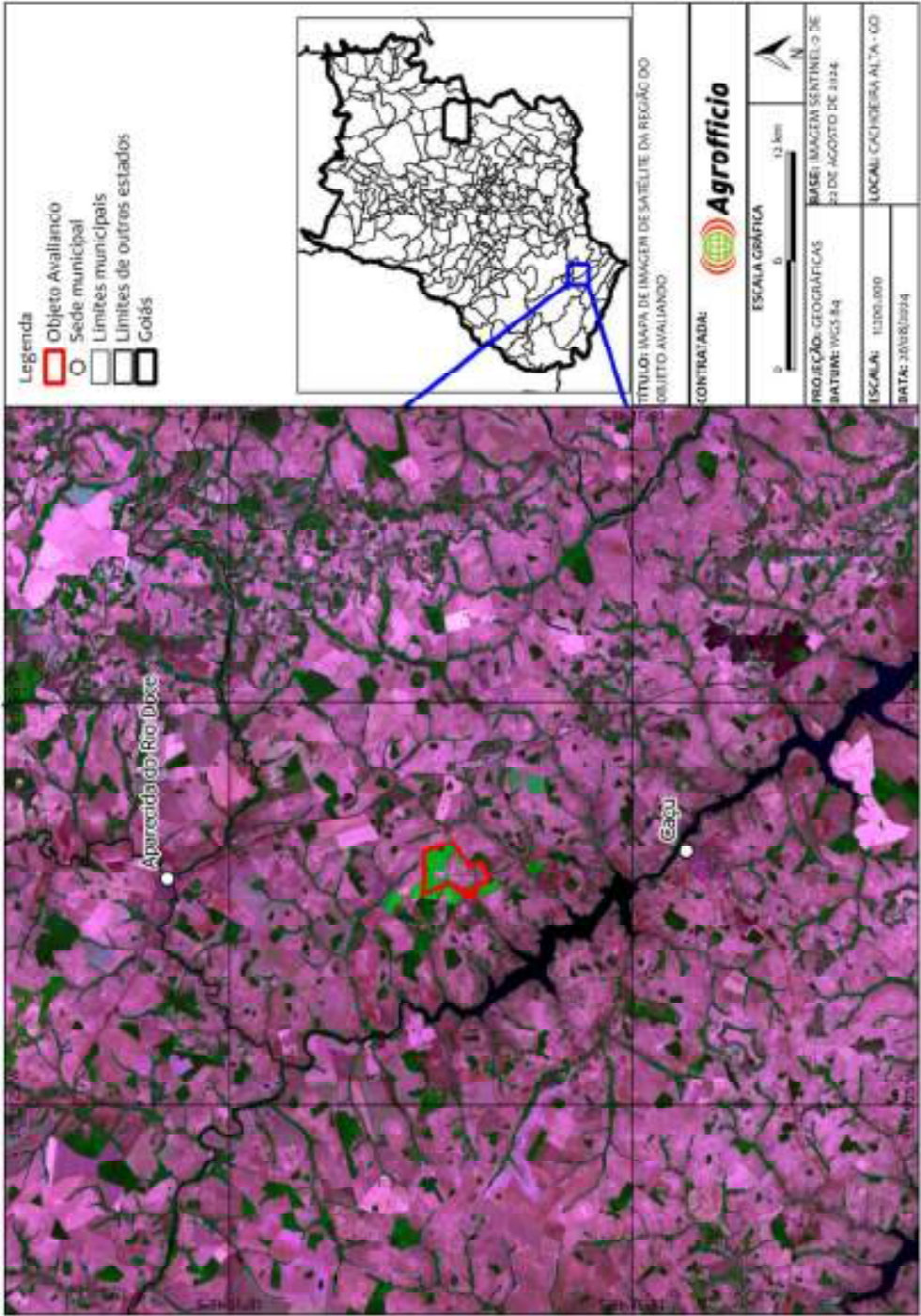


Figura 7: Imagem Sentinel-2 de 22 de agosto de 2024, apresentando a região do Objeto Avaliando.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

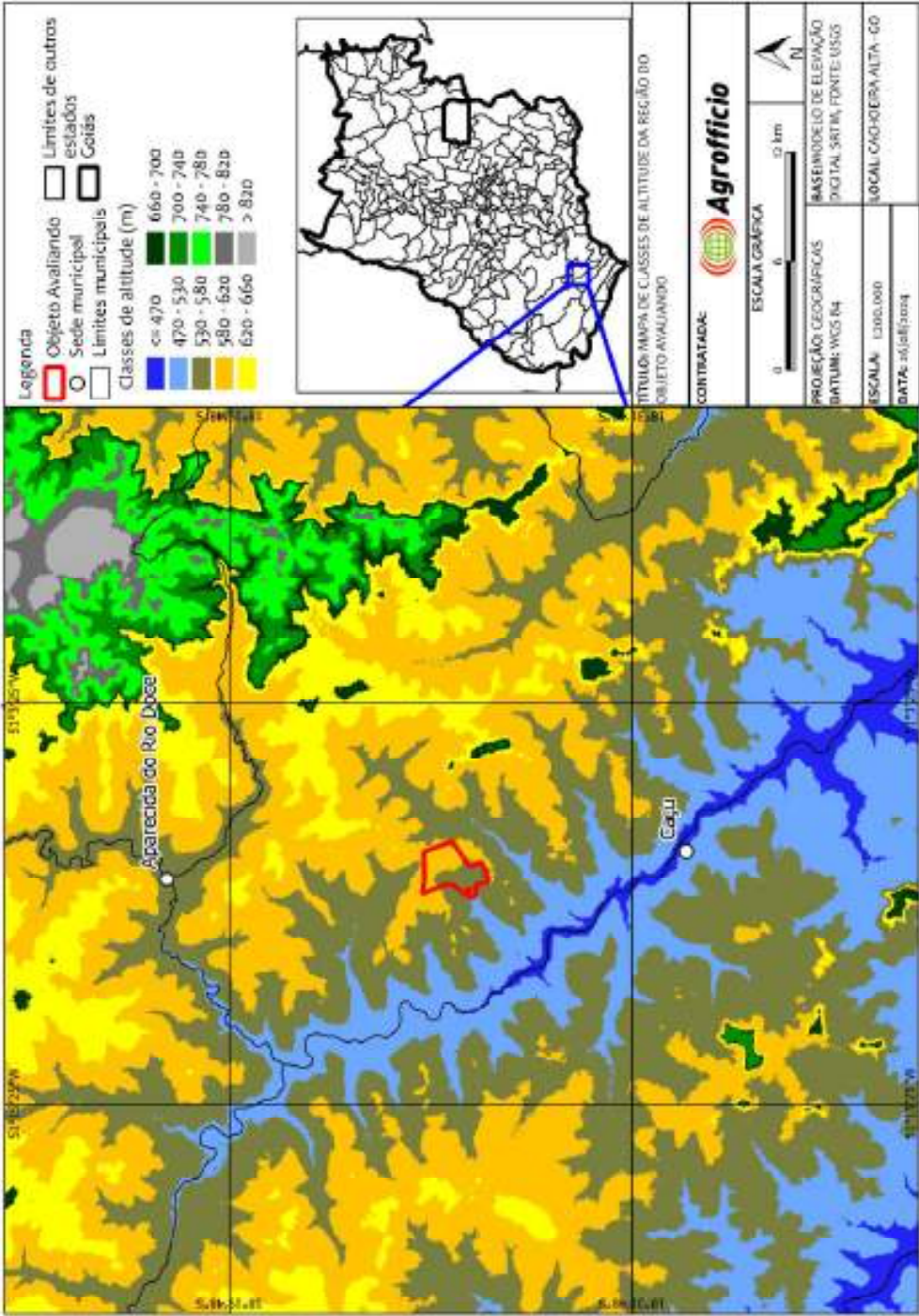


Figura 8: Mapa de altitude da região onde se localiza o Objeto Avaliando.

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18





Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

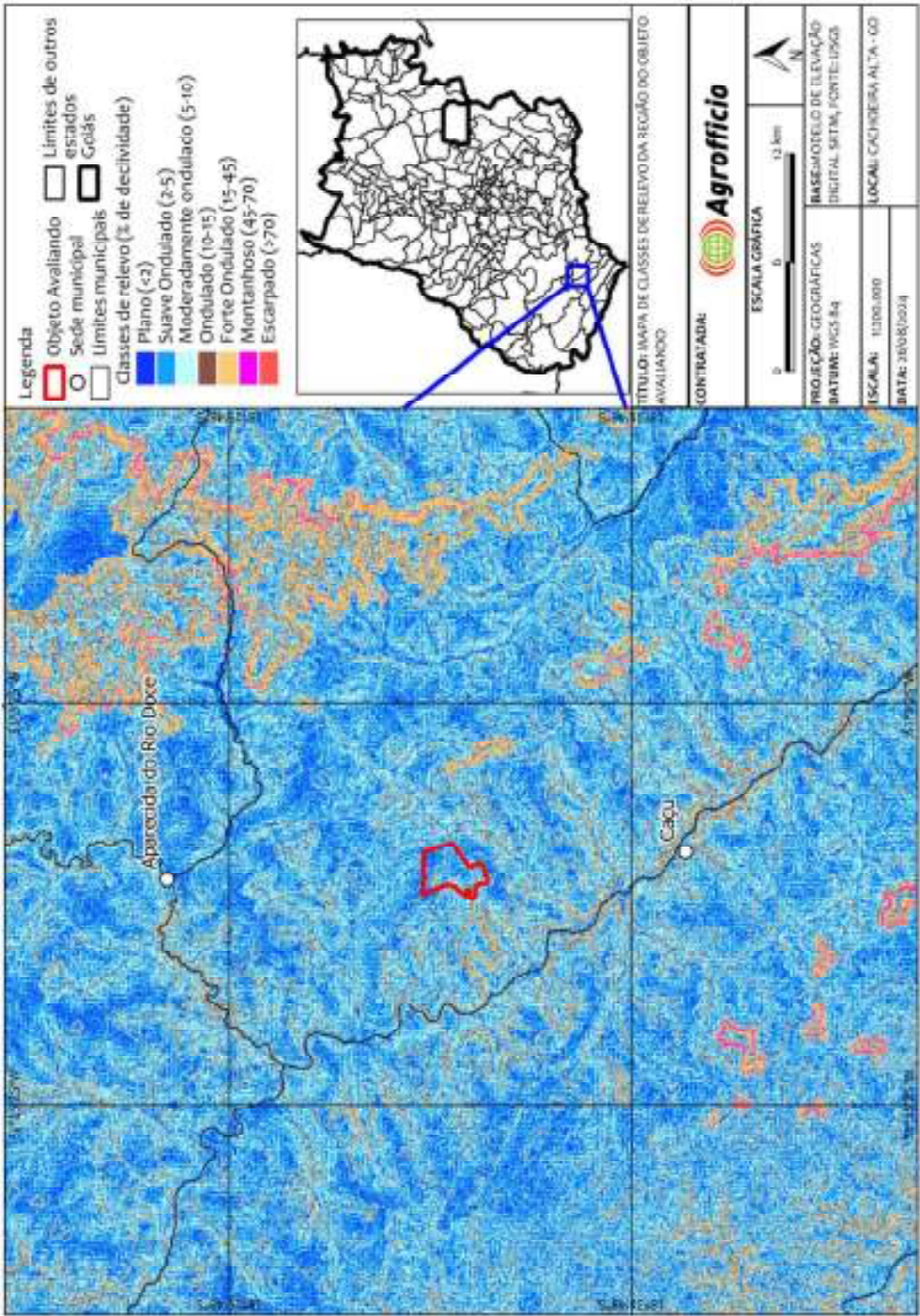


Figura 9: Mapa de classes de declividade da região onde se localiza o Objeto Avaliando.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18





Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

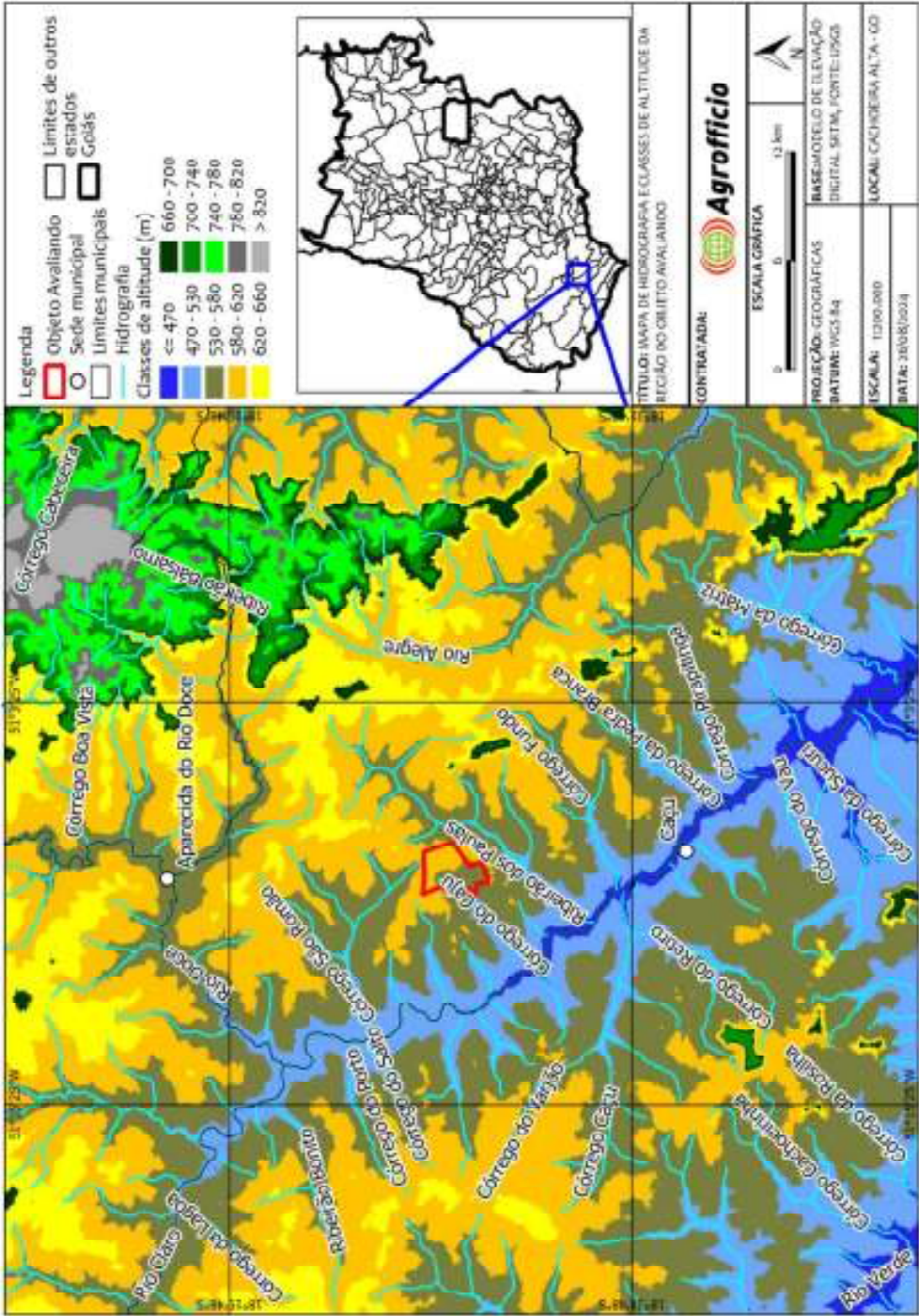


Figura 10: Mapa de hidrografia ilustrando os principais rios da região onde se localiza o Objeto Avaliando.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

4.1. Clima da região do Objeto Avaliando

A análise climática para a região do Objeto Avaliando se deu por meio de dados mensais normais e realizada através do balanço hídrico climatológico normal para determinação da melhor época de semeadura a fim de planejamento geral de safra. As condições climáticas da região do Objeto Avaliando permitem a agricultura de sequeiro com possibilidade de safra comercial.

4.1.1. Balanço hídrico climatológico normal - interpretação

O balanço hídrico climatológico pode ser apresentado na escala mensal e para um ano médio normal configurando-se em um balanço hídrico climatológico normal ou para um determinado período em sequência de anos, meses, dias etc. configurando-se um balanço hídrico climatológico sequencial (PEREIRA ET AL, 2002). Entende-se como dado normal o valor médio de um mínimo de 30 anos das condições climáticas de um determinado local. Esse período foi escolhido pela Organização Meteorológica Mundial (OMM) e essa descrição estática determina o clima de uma região (PEREIRA ET AL, 2002). Assim, para o cálculo do balanço hídrico climático normal usa-se dados climáticos normais e para o balanço hídrico climatológico sequencial usa-se dados de período em sequência (Ex: todos os meses de 1999 até dezembro de 2000).

Neste trabalho utilizaram-se dados normais climatológicos do período de 1961 a 1990 para o município de Cachoeira Alta - GO, fornecidos pelo ClimaTempo – INMET (<https://www.climatempo.com.br/climatologia/4107/cachoeiraalta-go>). Na tabela 3 são observadas as normais climatológicas com dados de temperaturas médias e de precipitação para o município de Cachoeira Alta - GO.

Tabela 3: Dados normais de temperatura média e precipitação para o município de Cachoeira Alta - GO

Mês	Cachoeira Alta - GO			
	Mínima (C)	Máxima (C)	Média (C)	Precipitação (mm)
Janeiro	22,0	30,0	26,0	266,0
Fevereiro	21,0	29,0	25,0	218,0
Março	21,0	29,0	25,0	207,0
Abril	20,0	29,0	24,5	83,0
Maio	17,0	28,0	22,5	29,0
Junho	16,0	27,0	21,5	12,0
Julho	16,0	28,0	22,0	8,0
Agosto	18,0	30,0	24,0	12,0
Setembro	20,0	32,0	26,0	49,0
Outubro	21,0	32,0	26,5	126,0
Novembro	21,0	30,0	25,5	204,0
Dezembro	22,0	30,0	26,0	249,0
Ano	19,6	29,5	24,5	1.463,0

O balanço hídrico climatológico normal foi calculado por meio de planilha Excel desenvolvida por Rolim et al (1998). A tabela 4 apresentam os dados do balanço hídrico climatológico normal, onde é possível observar ao longo dos meses o que entrou e o que saiu de água do solo, por meio da precipitação (P) e da evapotranspiração potencial (ETP). Para isso, considera-se que o solo tem uma capacidade de armazenamento de água (CAD), sendo que dessa capacidade é possível observar o

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

armazenamento mensal (ARM). Adotou-se como CAD o valor igual a 100 mm. Quando a P é maior que a ETP e o armazenamento de água do solo encontra-se no seu limite, ocorre um excedente hídrico (EXC). Por outro lado, quando a ETP supera a P, ocorre uma diminuição do armazenamento de água gerando um déficit hídrico (DEF).

Tabela 4: Balanço Hídrico Climatológico Normal para o município de Cachoeira Alta - GO.

Tempo Meses	Num de Dias	NDA	T °C	P mm	N horas	I	ETP Thornthwaite1948	P-ETP mm	NEG-AC	ARM mm	ALT mm	ETR mm	DEF mm	EXC mm
Jan	31,0	15,0	26,0	266,0	13,0	12,1	143,9	122,1	0,0	100,0	0,0	143,9	0,0	122,1
Fev	28,0	46,0	25,0	218,0	12,6	11,4	111,5	106,5	0,0	100,0	0,0	111,5	0,0	106,5
Mar	31,0	74,0	25,0	207,0	12,1	11,4	118,7	88,3	0,0	100,0	0,0	118,7	0,0	88,3
Abr	30,0	105,0	24,5	83,0	11,6	11,1	103,0	-20,0	-20,0	81,9	-18,1	101,1	1,9	0,0
Mai	31,0	135,0	22,5	29,0	11,1	9,7	78,4	-49,4	-69,4	50,0	-31,9	60,9	17,5	0,0
Jun	30,0	166,0	21,5	12,0	10,9	9,1	64,4	-52,4	-121,8	29,6	-20,4	32,4	32,0	0,0
Jul	31,0	196,0	22,0	8,0	11,0	9,4	72,1	-64,1	-185,9	15,6	-14,0	22,0	50,1	0,0
Ago	31,0	227,0	24,0	12,0	11,4	10,7	98,0	-86,0	-271,9	6,6	-9,0	21,0	77,0	0,0
Set	30,0	258,0	26,0	49,0	11,9	12,1	127,5	-78,5	-350,4	3,0	-3,6	52,6	74,9	0,0
Out	31,0	288,0	26,5	126,0	12,4	12,5	146,2	-20,2	-370,6	2,5	-0,5	126,5	19,6	0,0
Nov	30,0	319,0	25,5	204,0	12,9	11,8	129,9	74,1	-26,8	76,5	74,1	129,9	0,0	0,0
Dez	31,0	349,0	26,0	249,0	13,1	12,1	145,1	103,9	0,0	100,0	23,5	145,1	0,0	80,4
Totais			294,5	1463,0			1338,7	124,3			0,0	1065,7	273,1	397,3
Médias			24,5	121,9			111,6				± 98	88,8	22,8	33,1

A figura 11 demonstra os meses com excedentes e déficits hídricos ao longo do ano. Nela fica claro que a estação de chuvas com excedente hídrico se encontra entre novembro e abril e a estação de seca com déficit hídrico encontra-se entre os meses de abril e novembro. Em relação ao armazenamento de água no solo, tem-se a capacidade máxima nos meses de dezembro a março e, abaixo de abril a novembro (Figura 12). Tais condições possibilitam safra comercial para agricultura de sequeiro com possibilidade de safra comercial.

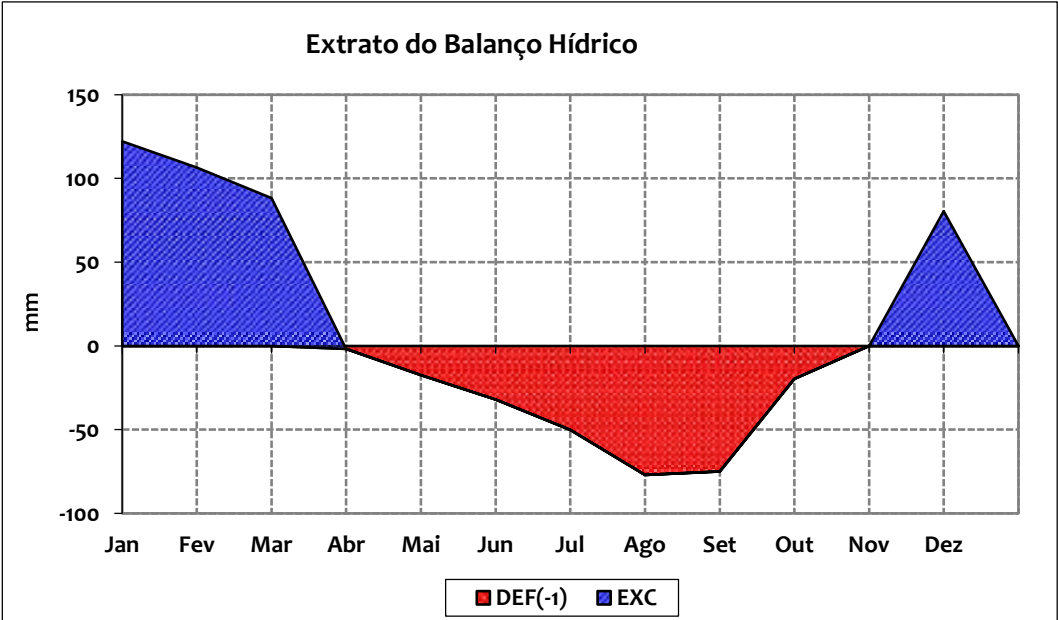


Figura 11: Extrato do Balanço Hídrico Climatológico Normal para o município de Cachoeira Alta - GO.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

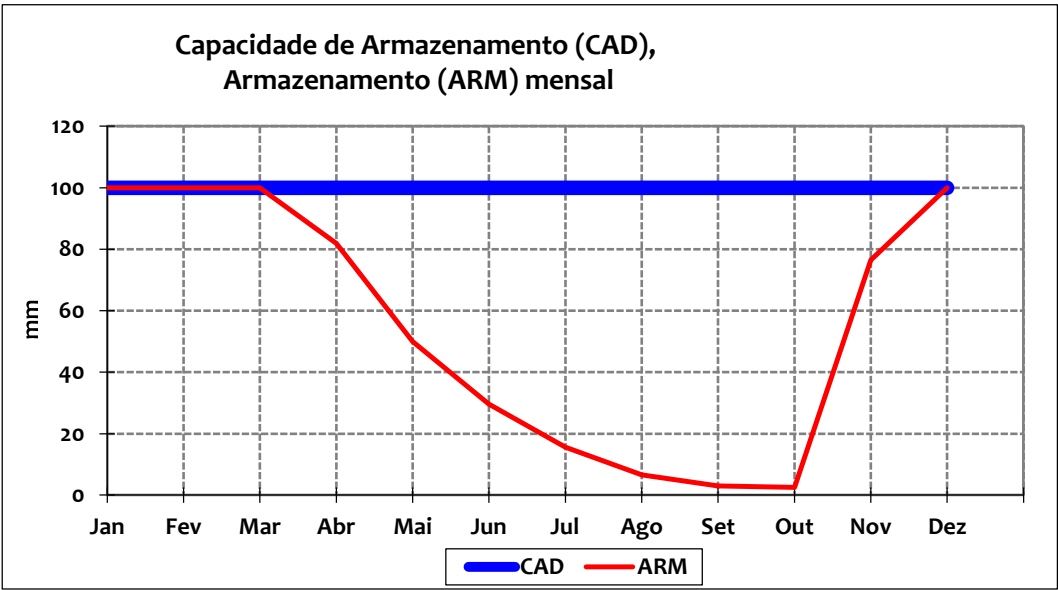


Figura 12: Capacidade de Armazenamento (CAD), Armazenamento (ARM) mensal a partir do Balanço Hídrico Climatológico Normal para o município de Cachoeira Alta - GO.

4.2. Solo e relevo do Objeto Avaliando

A produção agrícola requer níveis de potenciais da terra para atingir produções sustentáveis. A avaliação desses potenciais em propriedades agrícolas é importante para o seu planejamento e avaliação das potencialidades da terra. Para avaliar o potencial produtivo do Objeto Avaliando, utilizou-se o Mapa de Distribuição de Solos de Goiás (EMATER, 2016) publicado em escala de 1:250.000.

A Figura 13 apresenta o perímetro do Objeto Avaliando sobre esse mapa de solo, onde foi aplicado uma aproximação para observação mais detalhada das classes de solo. De acordo com esse levantamento pedológico, o imóvel está sobre um **LATOSSOLO VERMELHO** distrófico e **LATOSSOLO VERMELHO** distrófico férrico.

Os **LATOSSOLOS** são solos propícios ao desenvolvimento de agricultura comercial para altas produtividades, são passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e reflorestamento. Normalmente, estão situados em relevo plano a suave-ondulado, com declividade que raramente ultrapassa 7%, o que facilita a mecanização. São profundos, porosos, bem drenados, bem permeáveis mesmo quando muito argilosos, friáveis e de fácil preparo.

O mapa de classes de declividade para o Objeto Avaliando foi derivado, por meio de geoprocessamento, do modelo de elevação digital (DEM), fornecido por United States Geological Survey's (USGS). Sete classes de declividade foram geradas: 0-2%, 2-5%, 5-10%, 10-15%, 15-45%, 45 -70% e acima de 70%. Como observado na figura 14, no Objeto Avaliando ocorrem predominantemente as classes de relevo plano (<2% de declividade), suave ondulado (2-5% de declividade) e moderadamente ondulado (5-10% de declividade), que representam alto potencial para processos de mecanização.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

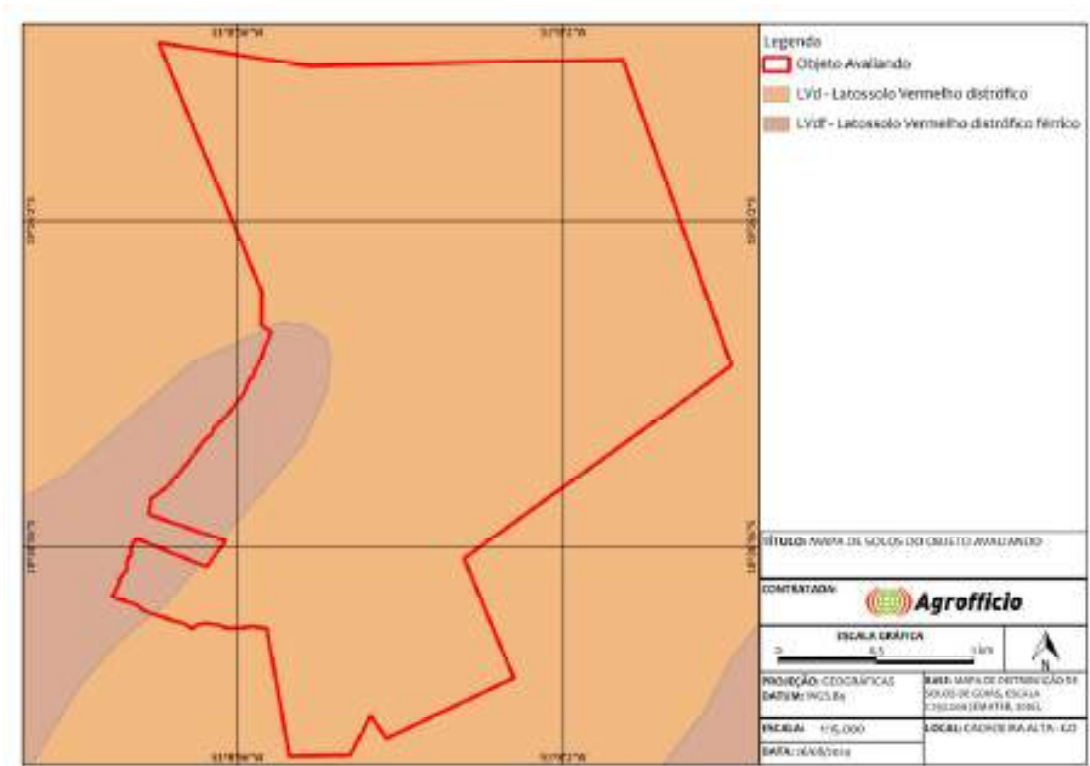


Figura 13: Localização do Objeto Avaliando no mapa de solo regional.

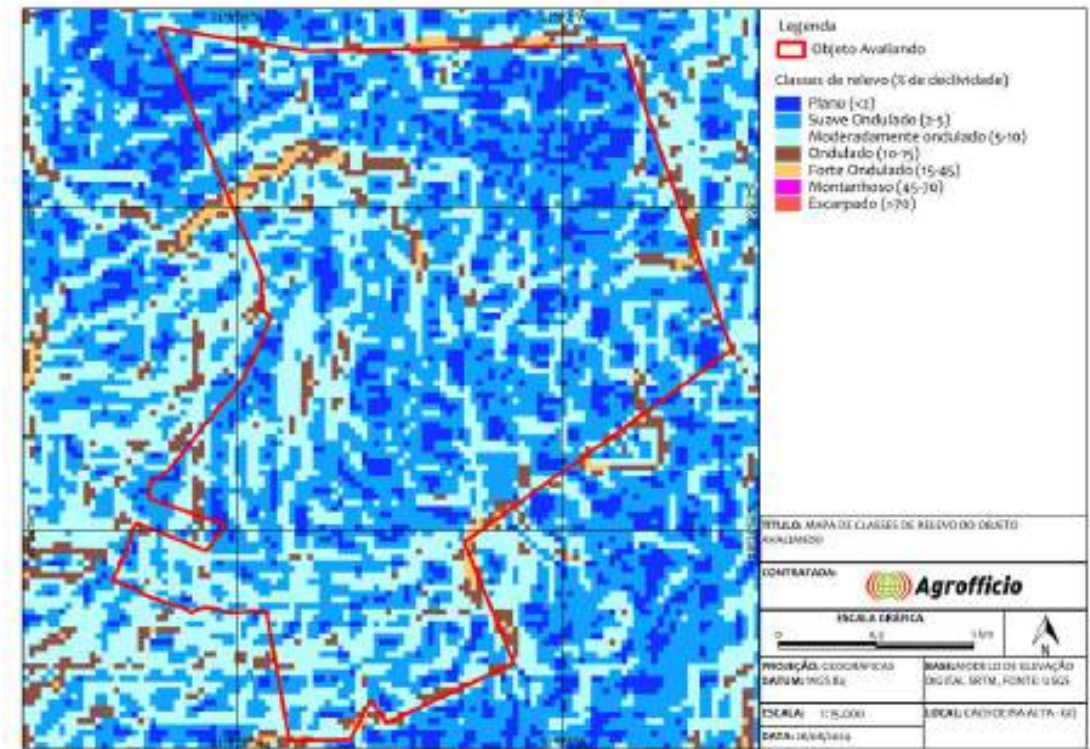


Figura 14: Mapa de declividade do Objeto Avaliando.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

4.3. Situação ambiental e uso do solo do Objeto Avaliando

A propriedade está situada no bioma Cerrado, conforme **Mapa de Biomas do Brasil** (IBGE, 2004). Segundo o Mapeamento da Vegetação do Brasil (IBGE, 2006), encontra-se na fitofisionomia de Áreas de Tensão Ecológica (Savana/Floresta Estacional) com Atividades Agrícolas. Tais condições indicam a necessidade de destinação de 20% da área total para reserva legal - RL. A figura 15 apresenta a localização do Objeto Avaliando em relação aos tipos de fitofisionomias e biomas brasileiros.

A figura 16 apresenta o mapa de uso do solo do Objeto Avaliando, enquanto a tabela 5 apresenta os quadros de áreas de acordo com esses usos. Para obtenção desses usos, considerou-se a base de dados da propriedade declarada no Cadastro Ambiental Rural – CAR (**GO-5204102-2C25FAF3B55A4CF295F71314AC56DDFo**), informações em imagem Google, imagem Sentinel-2 de 22/08/2024 e observações em campo. O Objeto Avaliando possui reserva legal que atende os mínimos exigidos por lei por possuir 20% da área total das matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278, compensado extra propriedade na matrícula 43.411 (AV-03/43.411). Na composição do imóvel como um todo, os percentuais de áreas em relação ao total são: **4,86%** APP, Reserva Legal e Vegetação Nativa; **16,67%** de Reserva Legal extra propriedade (ou 20% do total de área da matrícula 189, 1.716, 1.906 e 2.278); **41,58%** de pastagem; **35,80%** de área de seringueira, e; **1,09%** de Infraestrutura.

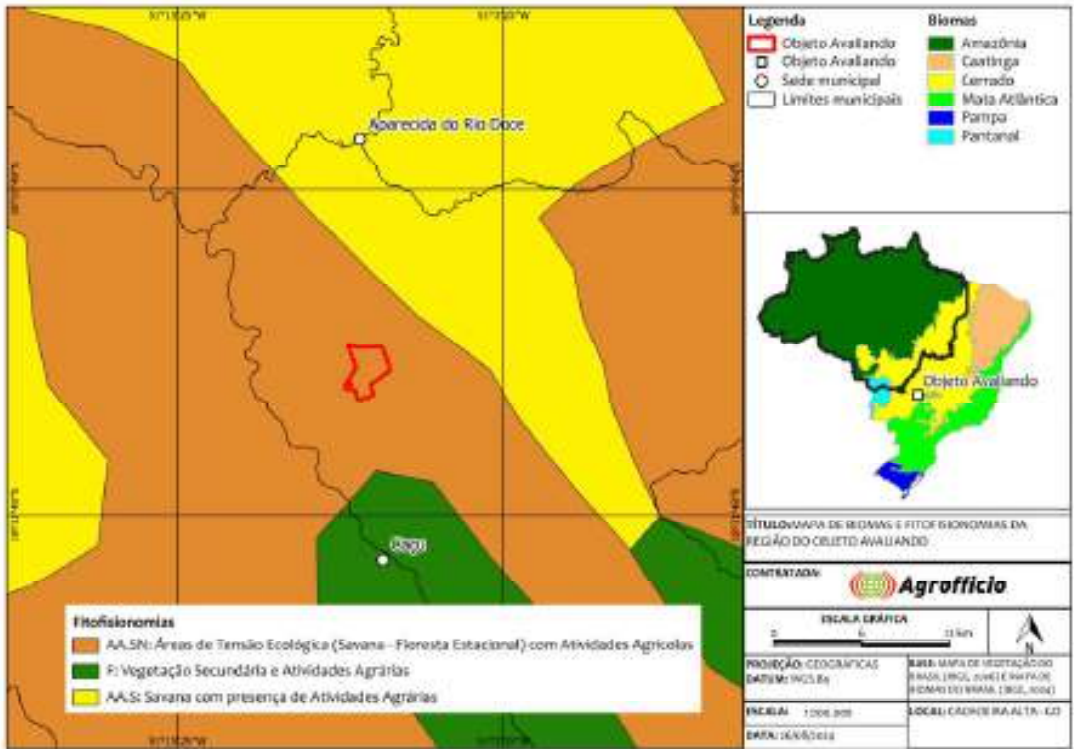


Figura 15: Mapa de localização do Objeto Avaliando em relação aos tipos de fitofisionomias e biomas brasileiros.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

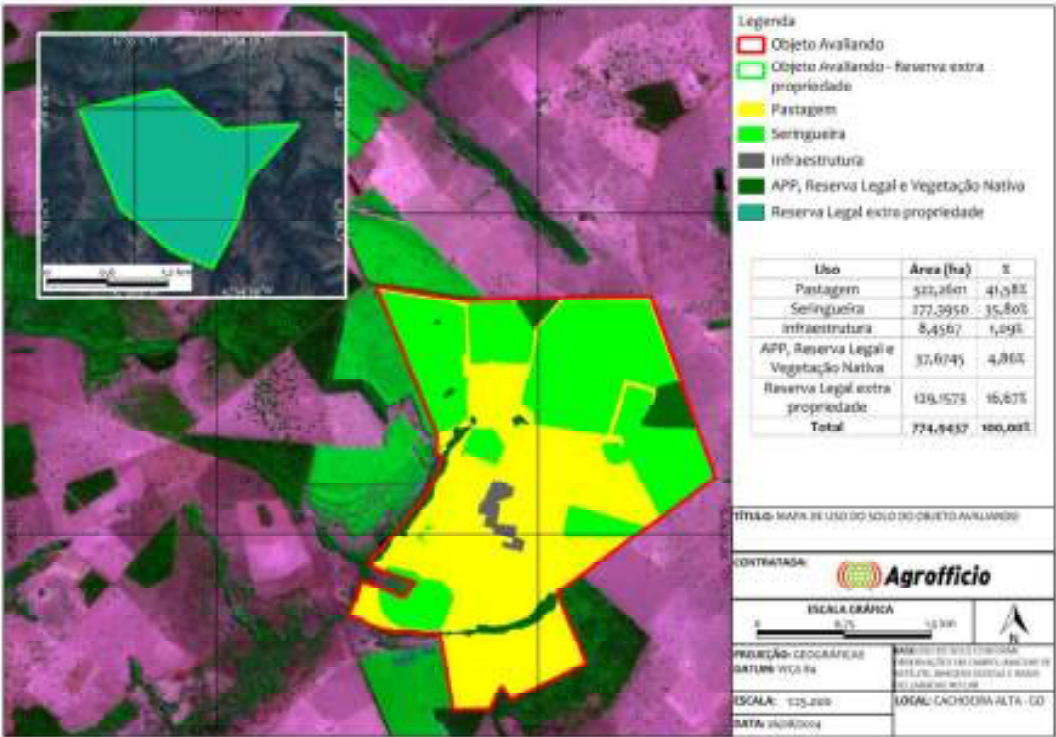


Figura 16: Mapa de uso do solo do Objeto Avaliando.

Tabela 5: Distribuição das áreas de acordo com o uso do solo do Objeto Avaliando.

Uso	Área (ha)	%
Pastagem	322,2601	41,58%
Seringueira	277,3950	35,80%
Infraestrutura	8,4567	1,09%
APP, Reserva Legal e Vegetação Nativa	37,6745	4,86%
Reserva Legal extra propriedade	129,1573	16,67%
Total	774,9437	100,00%

4.4. Capacidade de Uso do Solo

Em função do mapa de solo, mapa de classes de declividade, do mapa de diagnóstico ambiental e uso do solo, elaborou-se o mapa de Classes de Capacidade de Uso do Solo para o Objeto Avaliando (Figura 17). Observa-se, com base em critérios propostos por Mendes Sobrinho - adaptado (Lima, 2011), apresentados no **ANEXO II** e com base nas amostras coletadas e opiniões dos corretores, que o uso do solo do Objeto Avaliando se enquadra nas seguintes classes e escalas percentuais: **Classe III (75%):** as áreas de pastagem, seringueira e infraestrutura e; **Classe VIII (10%, adaptado\*):** as áreas de APP, reserva legal, vegetação nativa e reserva legal extra propriedade.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

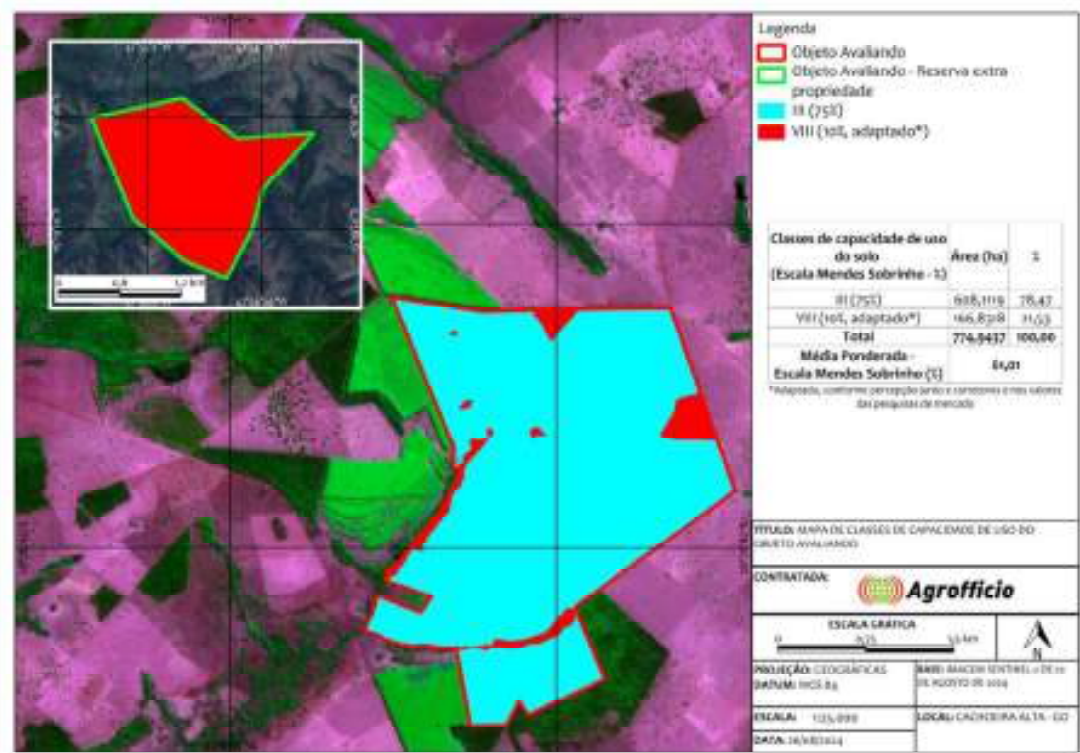


Figura 17: Mapa da capacidade de uso do solo encontrado no Objeto Avaliando.

A tabela 6 apresenta o quadro de áreas das classes de capacidade de uso do Objeto Avaliando. Observa-se que 78,47% da área total foi enquadrada na classe de capacidade de uso III e 21,53% na classe VIII.

Tabela 6: Quadro de distribuição de áreas segundo a capacidade de uso do solo.

Classes de capacidade de uso do solo (Escala Mendes Sobrinho - %)	Área (ha)	%
III (75%)	608,1119	78,47
VIII (10%, adaptado*)	166,8318	21,53
Total	774,9437	100,00
Média Ponderada - Escala Mendes Sobrinho (%)	61,01	

\*Adaptado, conforme percepção junto a corretores e nos valores das pesquisas de mercado

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

5. Avaliação a valor de mercado do Objeto Avaliando

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A avaliação a valor de mercado foi realizada com vistoria in loco, do imóvel rural denominado Fazenda Santa Maria I, constituído pelas matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e pela reserva legal vinculada à matrícula 43.411, e subsequente avaliação do valor de terra nua, benfeitorias não produtivas (construções/edificações) e benfeitorias produtivas.

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3/19, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

A especificação a ser utilizada nesse trabalho é classificada, segundo as normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, Norma da ABNT, NBR 14653-3 (Avaliação de imóveis rurais), como Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, e segue as recomendações técnicas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Esse signatário realizou a avaliação do Objeto Avaliando supracitado em concordância com a metodologia descrita a seguir, com o intuito de determinar o valor de mercado do Objeto Avaliando.

A tabela 7 apresenta os valores de área abertas/cultivadas e restrição ambiental (APP, RL e Hidrografia) no perímetro do Objeto Avaliando, constituído por perímetro certificado no SIGEF e por parte de perímetro georreferenciado na matrícula 43.411.

Tabela 7: Áreas que compõem o Objeto Avaliando.

Nº matrículas	Área matriculada (ha)	Área Adotada (ha)	Área Aberta/cultivada (ha)	APP, Reserva Legal e Vegetação Nativa (ha)
189, 1.716, 1.906, 2.278 e AV-03/43.411	762,6880	774,9437	608,1119	166,8318

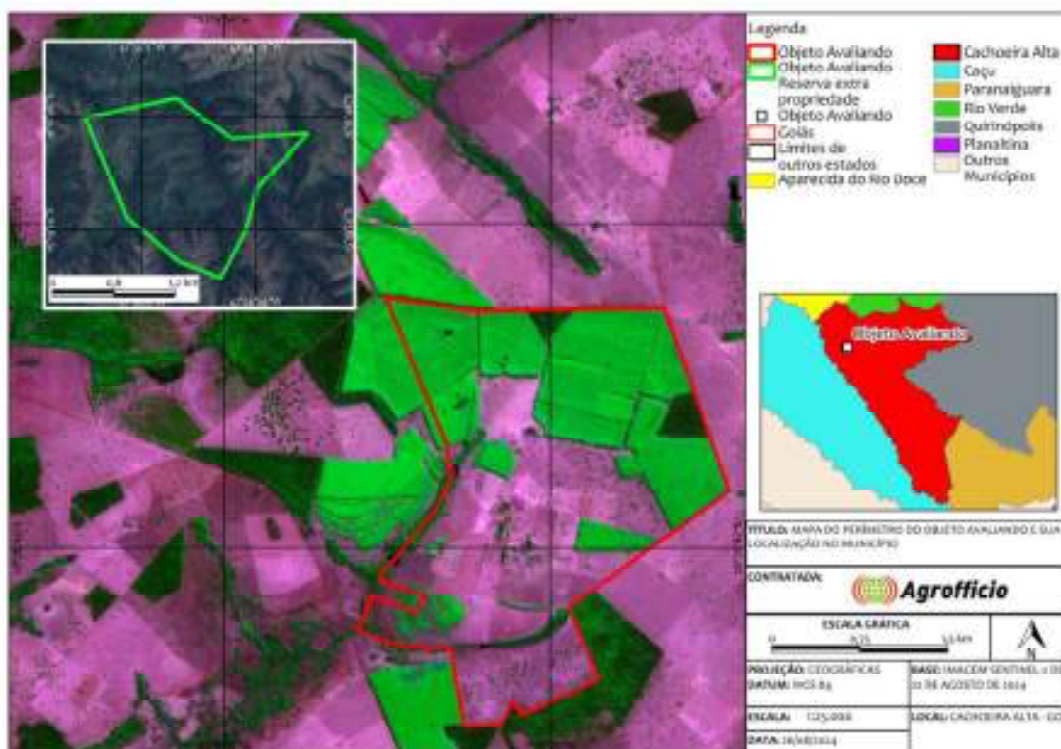
A figura 18 apresenta o perímetro do Objeto Avaliando, do qual foram extraídas as áreas supracitadas.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



**Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO**



**Figura 18:** Mapa do perímetro adotado do Objeto Avaliando

### 5.1. Valor da Terra Nua (VTN)

Define-se terra nua ao imóvel rural despojado das benfeitorias (construções, instalações e melhoramentos) e das culturas perenes e semi perenes.

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado por tratamentos de fatores, ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas a comercialização de terras, comparando-se a fazenda com outras que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região. Portanto, adequações ocorreram através do emprego de fatores de homogeneização, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

Os fatores de homogeneização são multiplicadores que visam transformar os dados provenientes dos imóveis utilizados como amostra, para fins de levantamento de valores adequados aos Objeto Avaliando. No presente Laudo, foi utilizado os seguintes fatores: **Fator Mercado – FM**, **Fator Nota Agrônômica – FNA** e **Fator Acesso a Água para Irrigação – FAA**.

Para o **Fator Mercado – FM**, adota-se o valor 0,9 para pesquisas ofertadas e 1,0 para pesquisas negociadas, conforme critérios apresentados no **Anexo II**.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Para o cálculo do **Fator Nota Agrônômica – FNA**, inicialmente é necessário definir a Situação/Viabilidade de Circulação e o Valor Médio das Classes de Capacidade de Uso do Solo, ambos na Escala Mendes Sobrinho (LIMA, 2011), que são utilizados para o cálculo da Nota Agrônômica – NA.

A Situação/Viabilidade de Circulação é associada a uma escala de valor que varia de 70 a 100%, sendo definida conforme critérios apresentados no **Anexo II**.

Para definir o Valor Médio das Classes de Capacidade de Uso do Solo, é necessário relacionar as porções de terra percentuais que se enquadram-se em cada uma das Classes de Capacidade de Uso do Solo e relacionadas a Escala Mendes Sobrinho, conforme critérios apresentados no **Anexo II**. Após essa relação, é calculada a média ponderada, que pode apresentar valor entre 20 e 100%.

A Nota Agrônômica – NA é calculada da seguinte forma:

$$NA = \frac{\text{Valor Médio das Classes de Capacidade de Uso do Solo (\%)} \times \text{Situação e Viabilidade de Circulação (\%)}}{100\%}$$

Com as NA das pesquisas de mercado e dos Objeto Avaliando, calcula-se o **Fator Nota Agrônômica - FNA** da seguinte forma:

$$FNA = \frac{\text{Nota Agrônômica do Objeto Avaliando}}{\text{Nota Agrônômica da Pesquisa de Mercado}}$$

O **Fator Acesso a Água para Irrigação – FAA** foi definido conforme demonstrado no **anexo II**, pois foi observado nos valores das pesquisas de mercado levantadas que os imóveis sem acesso a água para irrigação (que não estão na beira do Rio Verde) têm valor em média equivalente a 0,8 do valor de imóveis com acesso a água para fins de irrigação. Desse modo, definiu-se um fator 1,0 para imóveis com acesso água para irrigação e 0,8 para imóveis sem acesso a irrigação. O Objeto Avaliando não possui acesso ao Rio Verde, portanto, para sua avaliação, adotou-se o fator = 0,8

Não foi utilizado **Fator Área**, pois para a região e amostras utilizadas não são observados aumentos dos valores unitários (R\$/hectare) dos imóveis em função dos aumentos de suas áreas.

A seguir são apresentadas as pesquisas de mercado utilizadas, as bases de informações para os cálculos dos fatores de homogeneização, os fatores calculados juntamente com a homogeneização e saneamentos das pesquisas de mercado, e por fim o Valor da Terra Nua (VTN) do Objeto Avaliando.

A tabela 8 relaciona as pesquisas de mercado utilizadas para o cálculo do VTN do Objeto Avaliando, sendo as localizações das pesquisas apresentadas no mapa da figura 19.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Tabela 8: Dados gerais das pesquisas de mercado para avaliação do Objeto Avaliando

Identificação da Amostra - ID	Área (ha)	Valor informado	Valor/lha	Município	Descrição geral	Ofertada / Negociada	Coordenada geográfica	Área aberta (%)
Amostra 01	575,96	R\$ 19.040.000,00	R\$ 33.057,85	Itarumã/GO	22 km da cidade	Ofertado	18°47'4,62"S e 51°27'37,05"O	71%
Amostra 02	2032,8	R\$ 120.000.000,00	R\$ 59.031,88	Itarumã/GO	48 km do asfalto	Ofertado	19° 0'50,53"S e 50°57'1,78"O	80%
Amostra 03	193,6	R\$ 8.000.000,00	R\$ 41.322,31	Itarumã/GO	25 km da cidade	Ofertado	18°47'49,35"S e 51°12'10,30"O	75%
Amostra 04	740,52	R\$ 45.000.000,00	R\$ 60.768,11	Caçu/GO	40 km da cidade e 30 km do asfalto	Ofertado	18°56'29,03"S e 50°57'18,14"O	90%
Amostra 05	484	R\$ 20.000.000,00	R\$ 41.322,31	Caçu/GO	35 km da cidade	Ofertado	18°46'30,34"S e 51° 7'16,78"O	80%
Amostra 06	1490,72	R\$ 89.320.000,00	R\$ 59.917,36	Itarumã/GO	35 km de Cachoeira Alta e 30 km do asfalto	Negociado	18°55'55,41"S e 51° 2'28,16"O	90%
Amostra 07	726	R\$ 33.000.000,00	R\$ 45.454,55	Cachoeira Alta/GO	18 km da cidade e 15 km do asfalto	Ofertado	18°44'20,03"S e 50°50'34,73"O	90%
Amostra 08	242	R\$ 15.000.000,00	R\$ 61.983,47	São Simão/GO	Situa-se ao lado da cidade	Ofertado	19° 0'13,73"S e 50°31'12,94"O	80%
Amostra 09	382	R\$ 16.000.000,00	R\$ 41.884,82	Caçu/GO	30 km da cidade e do asfalto	Ofertado	18°27'52,16"S e 51°22'14,34"O	81%
Amostra 10	302,04	R\$ 21.000.000,00	R\$ 53.565,96	Itarumã/GO	35 km da cidade e 25 km do asfalto	Ofertado	18°58'12,24"S e 51°12'11,52"O	78%
Amostra 11	484	R\$ 20.000.000,00	R\$ 41.322,31	Caçu/GO	35 km da cidade e do asfalto	Ofertado	18°31'33,59"S e 51°25'3,65"O	80%
Amostra 12	183	R\$ 7.600.000,00	R\$ 41.530,05	Itarumã/GO	36 km da cidade	Ofertado	18°59'52,25"S e 51°16'7,82"O	79%
Amostra 13	502,4418	R\$ 21.900.000,00	R\$ 43.587,14	Itarumã/GO	25 km da cidade, 16 km do asfalto	Ofertado	18°57'4,31"S e 51°18'1,57"O	77%

Tabela 8: Continuação...

Identificação da Amostra - ID	Fonte da informação	Link	Benefeitorias - Áreas construída (m²)	Benefeitorias - Valor estimado (R\$)	Tipologia	Uso	Prazo (1 + n)	Acesso a água para irrigação
Amostra 01	Rener, (62) 3626-1000, (62) 99607-6980, Mil Fazendas	<a href="#">Link</a>	200	R\$ 16,180,42	Cobertura Simples	Pastagem	À vista	Não
Amostra 02	Marcelo, (62) 99432-5672, Alfa Fazendas	<a href="#">Link</a>	800	R\$ 487,691,45	Casa Econômico	Pastagem	1 + 2	Sim
Amostra 03	Douglas, (62) 3626-1000, (62) 98232-6944, Mil Fazendas	<a href="#">Link</a>	0	R\$ 0,00	Sem edificações	Pastagem	À vista	Sim
Amostra 04	Douglas, (62) 3626-1000, (62) 98232-6944, Mil Fazendas	<a href="#">Link</a>	700	R\$ 426,730,02	Casa Econômico	Pastagem	À vista	Sim
Amostra 05	Flávio, (62) 4102-3282, (62) 98170-3282, Pointer Negócios de Fazendas	<a href="#">Link</a>	1500	R\$ 520,451,10	Galpão Econômico	Pastagem	1 + 1	Não
Amostra 06	Marco Antonio, (62) 99148-9647,	<a href="#">Link</a>	400	R\$ 341,156,12	Casa Simples	Pastagem	1 + 5	Sim
Amostra 07	João, , (34) 99961-1164, JB Venda de Imóveis	<a href="#">Link</a>	0	R\$ 0,00	Sem edificações	Pastagem	1 + 2	Não
Amostra 08	Luiz, (34) 99166-3763, (34) 99826-1654, HMI Imóveis	<a href="#">Link</a>	0	R\$ 0,00	Sem edificações	Pastagem	1 + 2	Sim
Amostra 09	Rodrigo, (64) 99676-7678, My Broker Rio Verde	<a href="#">Link</a>	700	R\$ 796,030,95	Casa Simples	Pastagem	1 + 2	Não
Amostra 10	Rodrigo, (64) 99676-7678, My Broker Rio Verde	<a href="#">Link</a>	610	R\$ 371,864,73	Casa Econômico	Pastagem	1 + 1	Não
Amostra 11	Rodrigo, (64) 99676-7678, My Broker Rio Verde	<a href="#">Link</a>	300	R\$ 341,156,12	Casa Simples	Pastagem	1 + 1	Não
Amostra 12	Antônio, (61) 99818-6660, Antônio Borges Escritório Imobiliário	<a href="#">Link</a>	350	R\$ 213,365,01	Casa Econômico	Pastagem	À vista	Não
Amostra 13	Sérgio, (34) 3231-0019, (34) 99971-1825, Líder Negócios Imobiliários	<a href="#">Link</a>	530	R\$ 323,095,58	Casa Econômico	Pastagem	À vista	Não



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

avaliacao de Imovel Rural - Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 - Cachoeira Alta - GO

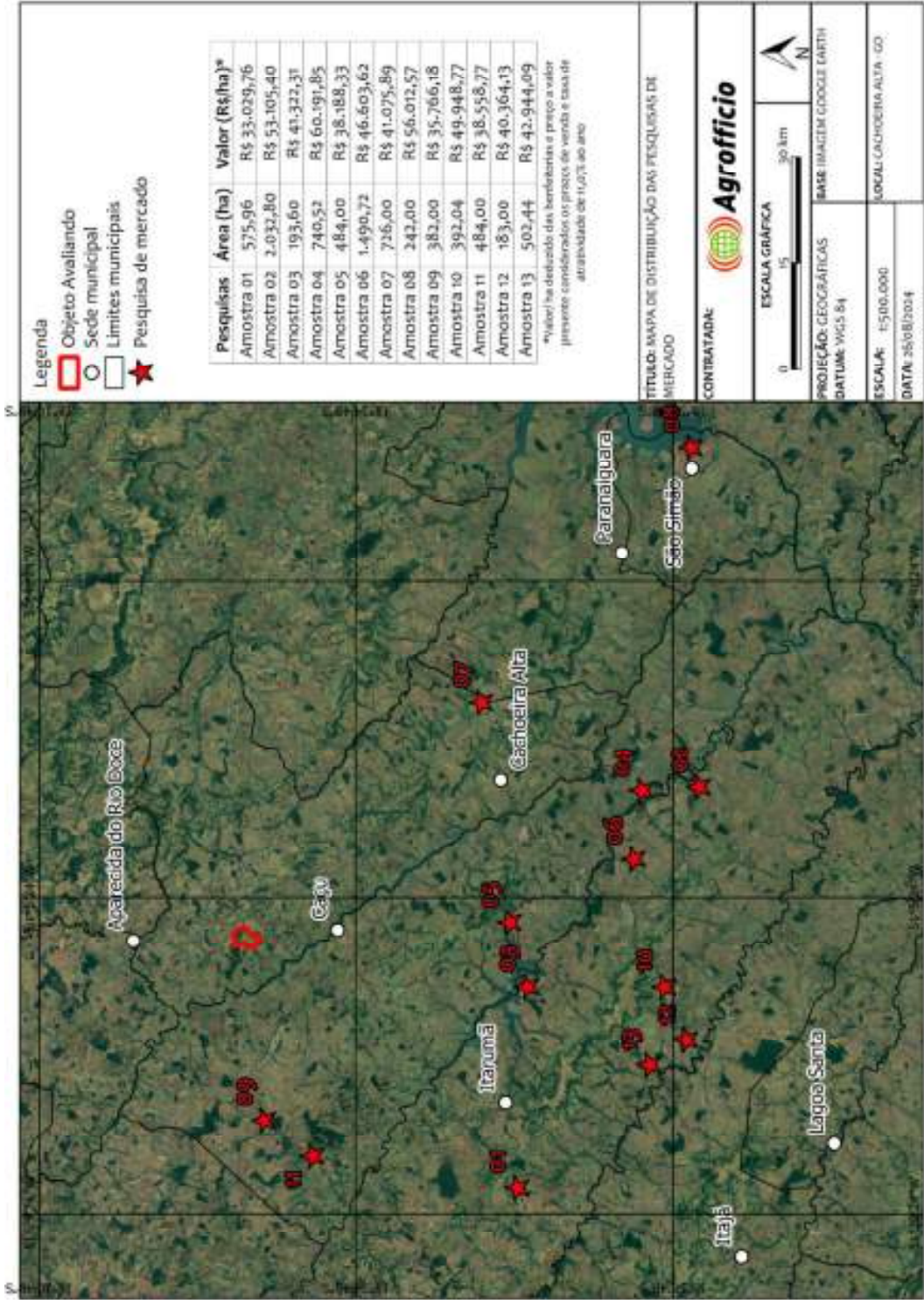


Figura 19: Mapa de localização das amostras pesquisadas para avaliação do Objeto Avaliando.





Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

O enquadramento do Objeto Avaliando e das pesquisas de mercado às classes de capacidade de uso do solo e à situação/viabilidade de circulação, são apresentados conforme tabela 9. Além disso, esta tabela apresenta o valor da Nota Agronômica calculada.

Tabela 9: Determinação da Nota Agronômica a partir dos fatores Situação e Classes de Capacidade de Uso na Escala Mendes Sobrinho

Objeto Avaliando/ Identificação da Amostra - ID	Escala de valor (%) segundo situação e viabilidade de circulação	Capacidade de Uso/Escala Mendes Sobrinho (% de área)								Média Ponderada na Escala Mendes (%)	Nota Agronômica - NA (%)
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
		100	95	75	55	50	40	30	10*		
Objeto Avaliando	95	0,00	0,00	78,47	0,00	0,00	0,00	0,00	21,53	61,01	57,96
Amostra 01	90	0,00	0,00	71,43	0,00	0,00	0,00	0,00	28,57	56,43	50,79
Amostra 02	90	0,00	0,00	79,76	0,00	0,00	0,00	0,00	20,24	61,85	55,66
Amostra 03	90	0,00	0,00	75,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,00	58,75	52,88
Amostra 04	90	0,00	0,00	90,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	68,50	61,65
Amostra 05	90	0,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	62,00	55,80
Amostra 06	90	0,00	0,00	90,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	68,50	61,65
Amostra 07	90	0,00	0,00	90,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	68,50	61,65
Amostra 08	95	0,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	62,00	58,90
Amostra 09	90	0,00	0,00	81,15	0,00	0,00	0,00	0,00	18,85	62,75	56,47
Amostra 10	90	0,00	0,00	77,78	0,00	0,00	0,00	0,00	22,22	60,56	54,50
Amostra 11	90	0,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	62,00	55,80
Amostra 12	90	0,00	0,00	78,70	0,00	0,00	0,00	0,00	21,30	61,16	55,04
Amostra 13	90	0,00	0,00	77,14	0,00	0,00	0,00	0,00	22,86	60,14	54,13

\*Adaptado, conforme percepção junto a corretores e nos valores das pesquisas de mercado

A tabela 10 apresenta as homogeneizações dos valores pesquisados através dos fatores de correção e os saneamentos dessas pesquisas, a partir dos quais foi determinado um valor unitário de terra nua para o Objeto Avaliando, que foi apurado em **R\$ 37.599,26 /hectare**, referente a setembro de 2024.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Tabela 10: Tabela de homogeneização dos valores pesquisados para Avaliação da Terra Nua

Identificação da Amostra - ID	Área (ha)	Valor Informado, deduzido das benfeitorias **	Valor/ha deduzido das benfeitorias **	Fator Mercado - FM	Fator Nota Agronômica - FNA	Fator de Acesso à Água para Irrigação - FAA	Fator Total	Valor/ha Homogeneizado	Valor/ha Saneado
Amostra 01	576,0	R\$ 19.023.819,58	R\$ 33.029,76	0,900	1,141	1,000	1,027	R\$ 33.923,91	R\$ 33.923,91
Amostra 02	2032,8	R\$ 107.952.649,87	R\$ 53.105,40	0,900	1,041	0,800	0,750	R\$ 39.812,73	R\$ 39.812,73
Amostra 03	193,6	R\$ 8.000.000,00	R\$ 41.322,31	0,900	1,096	0,800	0,789	R\$ 32.611,24	R\$ 32.611,24
Amostra 04	740,5	R\$ 44.573.269,98	R\$ 60.191,85	0,900	0,940	0,800	0,677	R\$ 40.741,75	R\$ 40.741,75
Amostra 05	484,0	R\$ 18.483.150,35	R\$ 38.188,33	0,900	1,039	1,000	0,935	R\$ 35.697,53	R\$ 35.697,53
Amostra 06	1490,7	R\$ 69.472.952,36	R\$ 46.603,62	1,000	0,940	0,800	0,752	R\$ 35.049,28	R\$ 35.049,28
Amostra 07	726,0	R\$ 29.821.093,86	R\$ 41.075,89	0,900	0,940	1,000	0,846	R\$ 34.753,53	R\$ 34.753,53
Amostra 08	242,0	R\$ 13.555.042,67	R\$ 56.012,57	0,900	0,984	0,800	0,708	R\$ 39.682,98	R\$ 39.682,98
Amostra 09	382,0	R\$ 13.662.681,23	R\$ 35.766,18	0,900	1,026	1,000	0,924	R\$ 33.034,54	R\$ 33.034,54
Amostra 10	392,0	R\$ 19.581.916,78	R\$ 49.948,77	0,900	1,063	1,000	0,957	R\$ 47.804,87	R\$ 47.804,87
Amostra 11	484,0	R\$ 18.662.445,32	R\$ 38.558,77	0,900	1,039	1,000	0,935	R\$ 36.043,81	R\$ 36.043,81
Amostra 12	183,0	R\$ 7.386.634,99	R\$ 40.364,13	0,900	1,053	1,000	0,948	R\$ 38.250,90	R\$ 38.250,90
Amostra 13	502,4	R\$ 21.576.904,42	R\$ 42.944,09	0,900	1,071	1,000	0,964	R\$ 41.383,37	R\$ 41.383,37

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha):	774,9437
Valor unitário adotado (R\$/ha):	R\$ 37.599,26
Valor de mercado (R\$):	R\$ 29.137.308,91

Valor unitário médio:	R\$ 37.599,26	R\$ 37.599,26
Desvio padrão:	R\$ 4.261,03	R\$ 4.261,03
Valor unitário adotado:		R\$ 37.599,26
Amplitude do intervalo de confiança:		8,06%
Limite inferior (*):		R\$ 36.084,73
Limite superior (*):		R\$ 39.113,80

Observações: (\*) Limites inferior e superior referentes a intervalo de confiança com 80 % de certeza mínima (Distribuição de t de Student)

As amostras homogeneizadas foram saneadas considerando-se como limite superior à média mais o 30% e como limite inferior à média menos o 30%

(\*\*) Preço a valor presente considerados os prazos de venda e taxa de atratividade de 11,07% ao ano (histórico SELIC últimos 12 meses).



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

A figura 20 apresenta a curva de valores observados versus os valores estimados. Nela observa-se a significância dos parâmetros adotados para a estimativa do valor do imóvel.

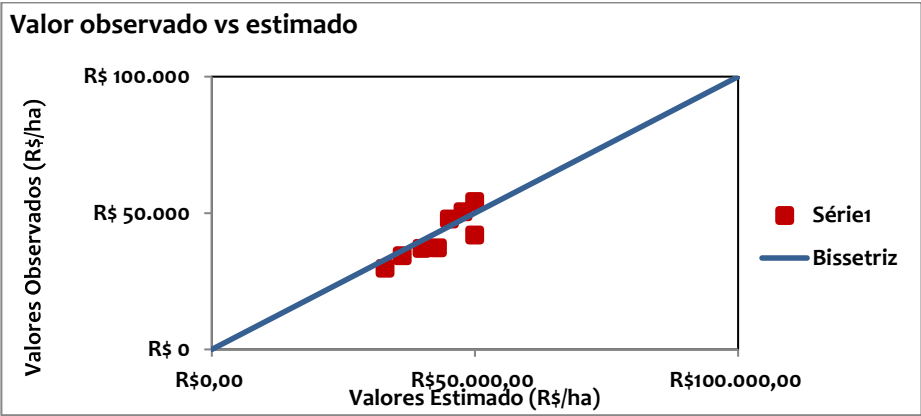


Figura 20: Curvas de valores observados versus estimados.

A tabela 11 apresenta o **Valor da Terra Nua** do Objeto Avaliando, sendo apurado um valor total de **R\$ 29.137.308,91** (vinte e nove milhões cento e trinta e sete mil trezentos e oito reais) para o Objeto Avaliando.

Tabela 11: Valor da terra nua do Objeto Avaliando

Nº matrícula	Área Total (ha)	VTN Unitário (R\$/ha)	VTN Total (R\$/ha)
189, 1.716, 1.906, 2.278 e AV-03/43.411	774,9437	R\$ 37.599,26	R\$ 29.137.308,91

5.2. Valor das benfeitorias não produtivas (edificações/construções)

Utilizando o preconizado pelo “Método da Quantificação do Custo”, definido pelas Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, através da reprodução dos custos de seus elementos obteve-se o valor de reposição desse grupo de bens.

A composição de custos, para a data-base da avaliação, foi elaborada através de orçamento sintético baseado no nosso banco de dados e de publicações especializadas.

A fórmula básica para determinação do valor das construções pode ser expressa como:

- Custo unitário por m² x área total x depreciação física e funcional



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

A tabela 12 lista as benfeitorias não produtivas/edificações existentes no Objeto Avaliando e a tabela 13 traz seus valores de mercados, calculados a partir do custo unitário básico (CUB), padrões construtivos e índices de depreciação física e funcional. Desse modo, as **benfeitorias não produtivas/edificações são avaliadas em R\$ 1.721.878,94** (um milhão setecentos e vinte e um mil oitocentos e setenta e oito reais).

Tabela 12: Lista de benfeitorias não produtivas

ID	Benfeitoria	Descrição	Ponto GPS	Estado de Conservação	Dimensão (m²)
1	Casa	Edificação em alvenaria com telhas de cerâmica	12	Regular	112
2	Barracão de ordenha	Edificação em alvenaria com telhas de fibrocimento	13	Regular	390
3	Curral	Edificação com estrutura de madeira e telhas em fibrocimento	14	Bom	196
4	Casa de sal	Edificação em alvenaria com telhas de cerâmica	16	Regular	75
5	Galpão	Edificação em alvenaria com telhas de fibrocimento	17	Regular	307
6	Barracão desativado	Edificação em alvenaria com telhas metálicas	18	Regular	596
7	Galpão/Oficina	Edificação em alvenaria com telhas metálicas	21	Regular	910
8	Lavador	Edificação em alvenaria com telhas de cerâmica	22	Regular	14
9	Barracão	Edificação com estrutura de madeira e telhas em fibrocimento	23	Regular	250
10	Barracão	Edificação com estrutura de madeira e telhas em fibrocimento	24	Regular	311
11	Tanque de combustível	Capacidade de 15 mil litros	25	Regular	1
12	Casa	Edificação em alvenaria com telhas de cerâmica	26	Regular	156
13	Refeitório	Edificação em alvenaria com telhas de cerâmica	27	Regular	60
14	Alojamento	Edificação em alvenaria com telhas de cerâmica	28	Regular	329
15	Curral	Edificação com estrutura de madeira e telhas de cerâmica	29	Regular	85
16	Curral	Edificação em estrutura e cobertura metálica	29	Regular	186
17	Casa	Edificação em alvenaria com telhas de cerâmica	30	Bom	409



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Tabela 13: Cálculo dos valores das benfeitorias

ID	Benfeitoria	Custo Unitário (R\$/m²)*	Padrão	Coefficiente R8N**	Depreciação Física	Depreciação Funcional	Valor de mercado (R\$)
1	Casa	R\$ 949,56	Casa Econômico	1,070	0,60	1,00	R\$ 68.459,69
2	Barracão de ordenha	R\$ 949,56	Galpão Econômico	0,609	0,60	1,00	R\$ 135.431,78
3	Curral	R\$ 949,56	Cobertura Simples	0,142	0,80	1,00	R\$ 21.153,20
4	Casa de sal	R\$ 949,56	Galpão Econômico	0,609	0,60	1,00	R\$ 26.046,84
5	Galpão	R\$ 949,56	Galpão Econômico	0,609	0,60	1,00	R\$ 106.612,67
6	Barracão desativado	R\$ 949,56	Galpão Econômico	0,609	0,60	1,00	R\$ 206.750,93
7	Galpão/Oficina	R\$ 949,56	Galpão Econômico	0,609	0,60	1,00	R\$ 315.674,41
8	Lavador	R\$ 949,56	Galpão Econômico	0,609	0,60	1,00	R\$ 4.985,92
9	Barracão	R\$ 949,56	Cobertura Médio	0,293	0,60	1,00	R\$ 41.691,21
10	Barracão	R\$ 949,56	Cobertura Médio	0,293	0,60	1,00	R\$ 51.992,57
11	Tanque de combustível	R\$ 55.500,00***		1,000	0,60	1,00	R\$ 33.300,00
12	Casa	R\$ 949,56	Casa Econômico	1,070	0,60	1,00	R\$ 95.337,58
13	Refeitório	R\$ 949,56	Casa Econômico	1,070	0,60	1,00	R\$ 36.576,86
14	Alojamento	R\$ 949,56	Casa Econômico	1,070	0,60	1,00	R\$ 200.368,03
15	Curral	R\$ 949,56	Cobertura Médio	0,293	0,60	1,00	R\$ 14.210,90
16	Curral	R\$ 949,56	Cobertura Médio	0,293	0,60	1,00	R\$ 31.005,91
17	Casa	R\$ 949,56	Casa Econômico	1,070	0,80	1,00	R\$ 332.280,44
Total							R\$ 1.721.878,94

\*Os valores por m² foram baseados pela metade do CUB (SINDUSCON/GO, de jul/2024), conforme sugere na norma da ABNT - NBR 14653. Assim, numa simples comparação estima-se que o custo no meio rural, para uma mesma construção, é a metade do CUB calculado para a zona urbana.

\*\*coeficientes do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, IBAPE/SP

\*\*\*Valor cotado junto à Tanques e Bombas - <https://tanquesebombas.com.br/>

5.3- Valor das benfeitorias produtivas/Seringais

Utilizando o preconizado pelo “Método da capitalização da renda”, definido pelas Normas NBR 14653-3 e NBR 14653-4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, obteve-se o valor dos plantios de seringueira, que foi calculado a por meio de Valor Presente Líquido – VPL.

Para o cálculo do VPL, utilizou-se a taxa de atratividade de 6,01%, referente a Tesouro IPCA + (%) média entre dos anos de 2022 a 2024, conforme tabela 14.

Tabela 14: Taxa de atratividade – Tesouro IPCA+ (%)

2022	2023	2024	Média
5,83%	5,90%	6,29%	6,01%

Fonte: <http://www.tesourotransparente.gov.br>

Para o cálculo do VPL dos plantios de seringueira foi considerado uma vida útil de 40 anos, sendo que a fase produtiva se inicia a partir do 8º ano, gerando receitas anuais até o fim de sua vida útil, quando deve ser feita a reforma dos plantios. Diante do exposto, a tabela 15 apresenta a vida útil dos plantios de seringueira.



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:19  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Tabela 15: Vida útil dos plantios de seringueira

Cultura	Vida útil (anos)	Início Fase produtiva (ano)	Observações
Seringueira	40	8	Receitas geradas do 8º ao 40º ano após implantação

Através de imagens do Google, foram levantadas as datas de implantação dos plantios de seringueira, cujas distribuições por ano de implantação são apresentadas na figura 21.

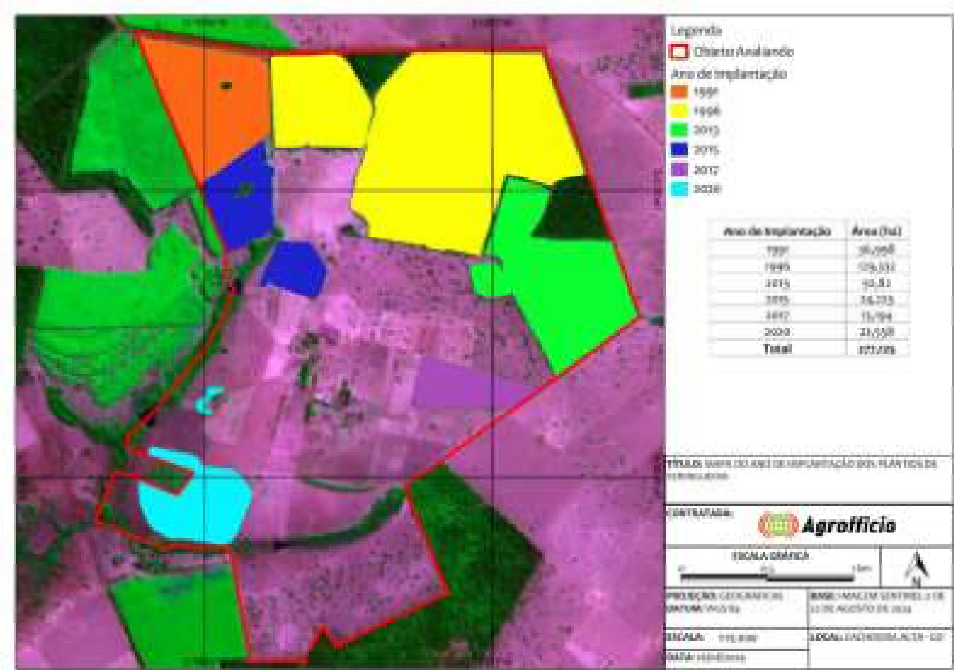


Figura 21: Distribuição das áreas de seringueira de acordo com o ano de implantação

A tabela 16 apresenta a quantidade de áreas de seringueira por ano de implantação.

Tabela 16: Distribuição das áreas de seringueira por ano de implantação.

Ano de Implantação	Área (ha)
1991	36,998
1996	129,332
2013	50,82
2015	24,223
2017	13,194
2020	22,558
Total	277,125



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

A tabela 17 apresenta os dados de produtividade por idade do cultivo, conforme dados do proprietário.

Tabela 17: Produtividade por idade dos cultivos de seringueira

Idade desde a implantação (anos)	até 7	8	9	10	11 a 12	13 a 29	a partir de 30
% de plantas em produção	0	50%	80%	90%	95%	95%	95%
Produtividade (kg/planta)	0	3,5	4,5	6	7	9	7,5
Produtividade (kg/ha) – 500 plantas/ha	0	875	1.800	2.700	3.325	4.275	3.563

A tabela 18 apresenta o preço médio adotado, obtido de média histórica da Conab (período de 2017 a 2023) e dados do proprietário (2024).

Tabela 18: Valores médios de preço Fonte: Preços de 2017 a 2023 – Conab; Preço de 2024, informações do proprietário.

Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Média
Preço da borracha natural ao produtor – DRC 60% (R\$/kg) - GO	R\$ 3,19	R\$ 2,85	R\$ 3,20	R\$ 3,23	R\$ 5,38	R\$ 5,66	R\$ 3,20	R\$ 4,40	R\$ 3,89

A tabela 19 apresenta os custos adotados por idade do cultivo conforme informações do proprietário. Também considerou o custo da terra, sendo adotado 6% do valor do VTN/hectare da propriedade.

Tabela 19: Custo adotados (R\$/ha) para a produção de borracha, conforme informações do proprietário e estimativa de 6% do valor do VTN/hectare da propriedade para o custo da terra.

Idade (anos)	até 7	8	9	10	11	12	13 a 29	a partir de 30
Custo de produção - manutenção	R\$ 187,50	R\$ 187,50	R\$ 187,50	R\$ 187,50	R\$ 187,50	R\$ 969,67	R\$ 1.246,72	R\$ 1.038,94
Custo do Sangrador	R\$ 0,00	R\$ 2.677,50	R\$ 4.284,00	R\$ 4.819,50	R\$ 5.355,00	R\$ 5.355,00	R\$ 5.355,00	R\$ 5.355,00
Custo participação	R\$ 0,00	R\$ 238,17	R\$ 489,94	R\$ 734,91	R\$ 905,03	R\$ 905,03	R\$ 1.163,61	R\$ 969,67
Custo Chefe Sangria	R\$ 0,00	R\$ 320,72	R\$ 328,21	R\$ 339,44	R\$ 344,30	R\$ 344,30	R\$ 358,52	R\$ 347,86
Custo de Auxiliares do Sangrador	R\$ 0,00	R\$ 535,50	R\$ 1.071,00	R\$ 1.071,00	R\$ 1.606,50	R\$ 1.606,50	R\$ 1.606,50	R\$ 1.606,50
Custo da terra	R\$ 2.255,96	R\$ 2.255,96	R\$ 2.255,96	R\$ 2.255,96	R\$ 2.255,96	R\$ 2.255,96	R\$ 2.255,96	R\$ 2.255,96
Custo Total	R\$ 2.443,46	R\$ 6.215,34	R\$ 8.616,60	R\$ 9.408,30	R\$ 10.654,29	R\$ 11.436,46	R\$ 11.986,31	R\$ 11.573,92

Após o cálculo do VPL, aplicou-se um **coeficiente de risco de 10%**. Esse coeficiente é utilizado para cobrir os danos de sinistros, ataques de pragas e moléstias (ROSSI, 2011), e foi utilizado no presente laudo por não serem utilizados dados históricos de produtividade e custos.

Desse modo, o valor dos seringais foi apurado em **R\$ 7.083.393,16** (sete milhões oitenta e três mil trezentos e noventa e três reais), conforme tabela 20.

Tabela 20: Valor dos plantios de seringueira, calculados a Valor Presente Líquido – VPL, após aplicado o Coeficiente de Risco de 10%

Cultura	Valor Presente Líquido - VPL (R\$)	Coeficiente de Risco (%)	VPL após coeficiente de risco (R\$)
Seringueira	R\$ 7.870.436,85	10%	R\$ 7.083.393,16

O fluxo de caixa encontra-se no **anexo VI**.



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

5.4. Resultado Geral da Avaliação do Objeto Avaliando

Após a avaliação da terra nua, benfeitorias não produtivas (edificações) e benfeitorias produtivas (seringais), obteve-se um valor total para o Objeto Avaliando de **R\$ 37.942.581,02** (trinta e sete milhões novecentos e quarenta e dois mil quinhentos e oitenta e um reais), conforme tabela 21.

Tabela 21: Valores totais apurados

Nº matrículas	Área Total (ha)	VTN (R\$)	Valor construções/edificações (R\$)	Valor benfeitorias produtivas (R\$)	Valor Total (R\$)	Valor unitário (R\$/ha)
189, 1.716, 1.906, 2.278 e AV-03/43.411	774,9437	R\$ 29.137.308,91	R\$ 1.721.878,94	R\$ 7.083.393,16	R\$ 37.942.581,02	R\$ 48.961,73

De acordo com as informações dos corretores, imóveis do tipo do avaliando apresentam velocidade de venda considerada média, levando entre 1 e 2 anos entre a oferta e a efetiva venda.

Em **valor de liquidação** (estipulado em cima do deságio de 30%), foi apurado um valor de **R\$ 26.559.806,71** (vinte e seis milhões quinhentos e cinquenta e nove mil oitocentos e sete reais) para o Objeto Avaliando, conforme apresentado na tabela 22.

Tabela 22: Tabela de cálculos dos valores de liquidação forçada do Objeto Avaliando

Nº matrícula	Área Total (ha)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)	Deságio	Valor Liquidação (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
189, 1.716, 1.906, 2.278 e AV-03/43.411	774,9437	R\$ 37.942.581,02	R\$ 48.961,73	30,00%	R\$ 26.559.806,71	R\$ 34.273,21

6. Encerramento

Nada mais havendo a acrescentar até o momento, esse signatário encerra o presente laudo que consta de 96 páginas impressas digitalmente e numeradas, sendo esta última, antes dos anexos, datada e assinada. Acompanham 6 (seis) anexos.

Piracicaba, 23 de setembro de 2024.

Luiz Eduardo Oliveira de Faria  
CREA-SP nº 5062275329



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411  
– Cachoeira Alta - GO

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

# ANEXOS





Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411  
– Cachoeira Alta - GO

ANEXO I - ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES

A NORMA da ABNT especifica que:

9.1. Generalidades

9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do profissional da engenharia de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

9.1.2 Portanto, os graus de precisão e fundamentação atingidos não podem ser objeto de imposição por parte do contratante do laudo de avaliação.

9.1.3 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta parta da ABNT NBR 14653 devem ser denominados laudos de avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderem ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

9.2. Avaliação das benfeitorias

9.2.1. O grau de fundamentação, no caso da avaliação de benfeitorias, deve ser determinado conforme a Tabela 1 e 9.2.2 a 9.2.3.

Tabela 1 – Grau de fundamentação para avaliação de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou Pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de Fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação ou Pelo custo de formação fornecido por terceiros
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CIVIL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411  
– Cachoeira Alta - GO

9.2.2 Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na forma descritiva, ou seja, com o detalhamento pormenorizado dos itens constantes na ABNT NBR 14653-1:2019, Seção 9, e na Seção 11 desta parte da ABNT NBR 14653.

9.2.3 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) ao atendimento a cada exigência do grau I deve ser atribuído um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- b) o enquadramento global do laudo é a soma dos pontos obtidos em cada item, multiplicada pela participação relativa do item no valor global das benfeitorias, com arredondamento de casas decimais para valores inteiros.

EXEMPLO as benfeitorias não reprodutivas consistem em R\$ 200.000,00, avaliadas no grau I, e R\$ 300.000,00 de benfeitorias reprodutivas, avaliadas no grau III. O grau de fundamentação final é:

Benfeitorias não reprodutivas:  $1 \times 200.000,00 / 500.000,00 = 0,40$   
Benfeitorias reprodutivas:  $3 \times 300.000,00 / 500.000,00 = 1,80$   
Grau de fundamentação: total = 2,20  
(aproxima-se para dois, ou seja, atingiu-se o grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias)

9.3 Método comparativo direto de dados de mercado

9.3.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 2 e 9.3.2 a 9.3.4

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear  
(para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua) (continua)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciando <i>a priori</i>	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 independentes	$3(k+1)$ , 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 para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:19  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

			superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	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 $\alpha$ (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 nul do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

9.3.2 Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- b) identificação completa dos imóveis que compõem a amostra utilizada no modelo, com foto e coordenadas geodésicas de um ponto representativo em cada imóvel;
- c) identificação das fontes de informação;
- d) vistoria do imóvel e dos dados de mercado por profissional da engenharia de avaliações
- e) adoção da estimativa de tendência central.

9.3.3 Para fins de enquadramento global em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 2, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411  
– Cachoeira Alta - GO

b) ao atendimento a cada exigência do grau I deve ser atribuído um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) O enquadramento global quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendida a Tabela 3.

9.3.4 No caso de amostras homogêneas, é adotada a Tabela 2 com as seguintes particularidades:

a) são admitidos os itens 3 e 4 apenas no grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

b) é atribuído o grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 3 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

9.3.5 O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 4 e 9.3.6 a 9.3.7.

Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,8 a 1,25	0,7 a 1,40	0,5 a 2*
* No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.				

9.3.6 Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- a) identificação completa dos imóveis que compõem a amostra utilizada no tratamento, com foto e coordenadas geodésicas de um ponto representativo em cada imóvel;
- b) identificação das fontes de informação;
- c) vistoria do imóvel e dos dados de mercado por profissional da engenharia de avaliações;
- d) adoção da estimativa de tendência central.

9.3.7 Para fins de enquadramento global em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 4, identificam-se três campos (graus III, II e I) e cinco itens;
- b) ao atendimento a cada exigência do grau I deve ser atribuído um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 5.

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CIVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

9.3.8 As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a Tabela 6.

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

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

NOTA 1 Observar o descrito em 9.1.  
NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

10.4 Construções e instalações

10.4.1 As avaliações, quando não usado o método comparativo direto de custo, devem ser feitas através de orçamentos qualitativos e quantitativos, compatíveis com o grau de fundamentação.

10.4.2 Quando empregado o método da quantificação de custo, podem ser utilizados orçamentos analíticos, cadernos de preços ou planilhas de custos, compatíveis com mercados rurais. É recomendável que esses materiais sejam anexados ao trabalho, de acordo com o grau de fundamentação.

10.4.3 A depreciação deve levar em conta:

- a) aspectos físicos em função da idade estimada, da vida útil e do estado de conservação;
- b) aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade da benfeitoria.

Na avaliação das benfeitorias/edificações, adotou-se critérios definidos no livro “Avaliação de Propriedades Rurais, 3ª edição, de autoria de Marcelo Rossi de Camargo Lima, publicado em 2011. Cujos trechos retirados desse livro são apresentados a seguir:

Do texto da Norma pode-se concluir que a fórmula básica para determinação do valor das construções pode ser expressa como:

Custo unitário por m² x área total x depreciação física e funcional



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

O custo unitário é determinado por meio de orçamentos ou de tabelas previamente testadas e aprovadas para a realidade de onde o engenheiro de avaliações estiver trabalhando.

Não é recomendado a aplicação direta do custo unitário (CUB) disponibilizado pelo SINDUSCON, porque são valores calculados para a realidade urbana, bem diferente da rural. Isto ocorre porque a determinação do CUB atende a exigências normalizadas, onde temos todos os encargos sociais, aprovação de projeto, engenheiro responsável, taxas municipais, estaduais e federais, etc. que totalizam > 120% sobre o valor do material + mão-de-obra, dos quais apenas alguns encargos sociais também ocorrem no meio rural. Assim, numa simples comparação estima-se que o custo no meio rural, para uma mesma construção, é a metade do CUB calculado para a zona urbana.

Para a depreciação física de edificações encontramos as seguintes sugestões de tabelas.

FATORES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA (idade aparente e estado de conservação)	
Estado de conservação	Fator de depreciação
Ótimo	1,00 (100%)
Bom	0,80 (80%)
Regular	0,60 (60%)
Precário	0,40 (40%)
Mau	0,20 (20%)
Péssimo	0,00 (0%)
Fonte: Magossi (1983)	

Magossi, 1983, sugeriu a aplicação desta tabela para construções rústicas no meio rural, com o que concordamos. Para facilitar a classificação, acrescentamos na tabela original uma descrição sintética do que entendemos por cada um dos estados de conservação, como segue:

FATORES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA (idade aparente e estado de conservação)		
Estado de conservação - Critérios		Fatores de depreciação
Ótimo	Edificação nova	1,00
Bom	Edificação necessita de pintura	0,80
Regular	Edificação necessita de pintura + troca de telhas	0,60
Precário	Edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de trincas	0,40
Mau	Edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de trincas + reforço estrutural. Uso mais indicado como fonte de material usado	0,20
Péssimo	Reforma da edificação é antieconômica; edificação não serve nem como fonte de material usado	0,00
Fonte: Marcelo Rossi, adaptado de Magossi (1983)		

A depreciação funcional, no meu entender, é aquela derivada da “inadequação, superação e/ou anulação” da edificação dentro do contexto da atividade econômica do imóvel e da região.



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

É muito importante destacar isto: a análise da funcionalidade deve ser feita dentro do contexto do imóvel avaliado e concomitantemente dentro do contexto da região, adotando-se sempre o BOM SENSO. Nunca o engenheiro de avaliações deve utilizar-se do contexto particular/pessoal, nunca da visão apenas do cliente, seja ele interessado em comprar seja em vender.

Juntando a depreciação física sugerida por Magossi, apresentamos o seguinte quadro, onde a depreciação funcional também é considerada, junto com a depreciação física:

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL				
Depreciação Física	Depreciação Funcional			
	Adequada	Inadequada	Superada	Total
Ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau	0,20	0,15	0,10	0,04

Em que:

- Adequada = edificação está perfeitamente adequada à sua utilização; está 100% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- Inadequada = edificação está parcialmente adequada à sua utilização; aproximadamente 75% de sua capacidade é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- Superada = edificação está superada, considerando as recomendações técnicas atuais, mas aproximadamente 50% de sua capacidade ainda é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- Total = edificação não tem utilidade nenhuma, servindo apenas como fonte de material usado; 20% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola.

Os coeficientes que aparecem na primeira linha foram determinados pelos critérios apresentados acima, de forma que o usuário pode, ao encontrar coeficientes de aproveitamento diferentes, alterar a tabela. Por exemplo, se encontrar uma construção 60% aproveitada em vez de 75%, em vez de 0,75 basta substituir por 0,60 na tabela.

Para ajustar os valores das edificações conforme os os padrões contrutivos, utilizou-se os coeficientes do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", IBAPE/SP, 2019



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

\* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



ANEXO II - CRITÉRIOS PROPOSTOS PARA SITUAÇÃO/VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO, CAPACIDADE DE USO E MERCADO.

Os critérios propostos para Situação/Viabilidade de Circulação, Capacidade de Uso e Mercado são apresentados abaixo:

SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO

O tipo de pavimentação das estradas que dão acesso à propriedade, seguida pela distância da mesma até os centros de interesse agro-econômico e a trafegabilidade da mesma nas diversas épocas do ano (KOZMA, 1984).

ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR (%)
ÓTIMA	asfaltada	limitada	permanente	100
MUITO BOA	primeira classe não asfaltada	relativa	permanente	95
BOA	não pavimentada	significativa	permanente	90
DESAVORÁVEL	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias	80
MÁ	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa	75
PÉSSIMA	fechos e interceptadas por córregos sem pontes		problemas sérios mesmo na seca	70

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



CAPACIDADE DE USO

O solo foi classificado seguindo critérios propostos por Mendes Sobrinho, citado em (Lima, 2011), em que ele atribui uma escala de valores para as classes de capacidade de uso do solo.

Capacidade de Uso do Solo e Valor Relativo Segundo Mendes Sobrinho (Lima, 2011)

Classes de uso	CRITÉRIO	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos),sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagem em 4 anos	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige prática simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

MERCADO

Para os dados que estão a venda (ofertas) existe o que se convencionou denominar Fator Oferta. Busca explicar uma tradição brasileira de fazer negócios: para se vender alguns bens, costuma-se pedir um pouco a mais do que realmente se quer receber, para permitir uma margem de negociação, barganha ou comercialização (Lima, 2011). O mercado costuma trabalhar com uma margem de 10%, que adotada neste laudo, como apresentado na tabela a seguir.

MERCADO	
NEGOCIAÇÕES	ESCALA DE VALOR (%)
REALIZADAS	100
OFERTADAS	90

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
CACHOEIRA ALTA - VARA CIVIL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.



FATOR DECLIVIDADE

QUADRO V - CLASSIFICAÇÃO DO RELEVO

CLASSE DE RELEVO	CLASSES DE DECLIVIDADE	
	%	GRAUS
Plano	0 - 2	0º a 1º8'45"
Suave Ondulado	2 - 5	1º8'45" a 2º51'45"
Moderadamente Ondulado	5 - 10	2º51'45" a 5º42'38"
Ondulado	10 - 15	5º42'38" a 8º31'51"
Forte Ondulado	15 - 45	8º31'51" a 24º13'40"
Montanhoso	45 - 70	24º13'40" a 34º59'31"
Escarpado	> 70	> 34º59'31"

Fonte: Adaptado de LEPSCH, 1991

Trecho da tabela - FATORES DETERMINANTES DAS CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

FATORES LIMITANTES	CARACTERÍSTICAS								
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
7. Classe de Declividade	a. Plano b. Suave ondulado c. Ondulado d. Moderadamente Ondulado e. Forte Ondulado f. Montanhoso g. Escarpado	x	x	x	x		x	x	x

FONTE: Adaptado de LEPSCH (1991), citado por Ribeiro & Campos (1999).

Fonte: ANEXO I Metodologia para determinação das classes de capacidade de uso das terras” do Manual de Obtenção de Terras

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



FATOR ÁREA ABUNAHMAN

O fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$$FA = \left( \frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{diferença inferior a 30\%}$$

e

$$FA = \left( \frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{diferença superior a 30\%}$$

FATOR ACESSO A ÁGUA PARA IRRIGAÇÃO

O **Fator Acesso a Água para Irrigação – FAA** definido ao ser observado que os valores das pesquisas de mercado levantadas que os imóveis sem acesso a água para irrigação têm valor em média equivalente a 0,8 do valor de imóveis com acesso a água para fins de irrigação. Desse modo, definiu-se um fator 1,0 para imóveis com acesso água para irrigação e 0,8 para imóveis sem acesso a irrigação. A **tabela a** apresenta as pesquisas de mercado indicando os valores unitários e se tem ou não acesso a água para irrigação.

Tabela a. Lista de pesquisas de mercado com ou sem acesso a água para irrigação

Amostra	Valor/ha - Deduzido do fator oferta	Acesso à água para irrigação
Amostra 01	R\$ 33.029,76	Não
Amostra 02	R\$ 53.105,40	Sim
Amostra 03	R\$ 41.322,31	Sim
Amostra 04	R\$ 60.191,85	Sim
Amostra 05	R\$ 38.188,33	Não
Amostra 06	R\$ 46.603,62	Sim
Amostra 07	R\$ 41.075,89	Não
Amostra 08	R\$ 56.012,57	Sim
Amostra 09	R\$ 35.766,18	Não
Amostra 10	R\$ 49.948,77	Não
Amostra 11	R\$ 38.558,77	Não
Amostra 12	R\$ 40.364,13	Não
Amostra 13	R\$ 42.944,09	Não

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELLI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Tabela b. Valores médio das pesquisas de mercado de acordo com acesso a água e fator calculado para esse acesso à água

Acesso a água para irrigação?	Valor médio (R\$/ha)	Fator
Sim	R\$ 51.447,15	1,00
Não	R\$ 39.984,49	0,80

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



## ANEXO III- MATRÍCULAS DO OBJETO AVALIANDO

**Matrícula 189**[illegible][illegible]



**Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO**

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELL, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

[illegible]

	<b>CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	<b>Matrícula: 189</b>  Página 4 de 22
ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE CACERES ALTA		
<b>LIVRO n.º 2</b>	<b>Registro de Imóveis - Registro Geral</b>	
MATRÍCULA N.º	DATA	
<p>de 91ha, 38a, 24ca de floresta, tendo esta área reservada os seguintes arrendatários: "Descrição da Reserva Florestal, na fazenda Ribeiras das Paulas, lugar denominado Rêgo do Café, dist. município com as seguintes divisões e confrontações: Começa no marco cravado no canto da uva de arame, na dição com José Eduardo Rezende, daí segue pela uva de arame, com o rumo de 11° 30' SW e distância de 5300m vai ter ao canto da uva de arame, confrontando ali ai com José Paulo Vieira, daí segue com o rumo de 79° 40' SE e distância de 1692,00m vai ter a uva de arame, na dição com Claudionor Machado Borges, confrontando ali ai com o proprietário, daí segue pela uva de arame com o rumo de 08° 10' SE e distância de 5300m vai ter ao marco cravado no canto da uva de arame, confrontando ali ai com Claudionor Machado Borges, daí segue pela uva de arame com o rumo de 71° 30' NW e distância de 1610,00m vai ter ao marco cravado no canto da uva de arame, onde tiveram início essas divisões, confrontando ali ai com Manoel Teófilo Carneiro, Me foi apresentado o Insc. do imóvel objeto do R.O.B. 189 no qual está contida a seguinte soma, digo, muita terra, a qual juntamente com demais papéis instrumentais (Memorial, Planta do imóvel, etc.) fica retido aqui guardado. Suficiente é verdade e dou fe Q. Alta, 20 de julho de 1988. O Ab. Carlos Roberto de Faria.</p>		





CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189

Page 8 of 12

2.05.1971 - Nos termos da Cédula Rural Hipotecária nº FA-1102.249-8 com empréstimo fixado para 01 de julho de 1983 no valor de R\$ 2.039.575,00 (Dois milhões trinta e duas mil quinhentos e setenta e cinco cruzeiros), emitida por Paulo Rodrigues de Freitas e sua mulher, Neide Rodrigues de Freitas, contra o Banco do Brasil - SA agência de Paris, Go, em 23 de julho de 1971, incidindo sobre o valor financiado juros de 45% ao ano - calculados sobre os saldos devidos da conta deste, eis tudo conforme consta a cláusula alínea "a" do item 1 do R-03-1971 foi em ato intromisso gravado de ônus hipotecário de 1º grau, e avaliado im-  
mediatamente com sinistralidade por R\$ 25.876.000,00. Este crédito deverá ser pago da seguinte forma: em 01.07.82 R\$ 103.535,00, em 01.07.83 R\$ 1.300.000,00. Este financiamento detinha-se a 14 dias antes das hipotecas  
implantar a serem introduzidas no imóvel objeto da hipoteca constituída neste R-03, 24 de julho de 1971.



CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189

Page 32

[illegible]

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189  
Página 1 de 22

17-09-189 - Foi tomada da C.R. nº 2360.066-6, inscrita em 17/09/85, Valor R\$ 6.000.000,00. A favor de Banco do Brasil, S/A, Cap. G. nº 23-08-83, emissão de Paulo Rodrigues de Freitas, e de, R. de Rodrigues de Freitas, após qualificação. Os juros são de 60% a.a. calculados sobre os saldos devedores da conta desta, financiados e pagos em 30-6-83 na liquidação. O imóvel está à disposição hipotecar, cedendo de garantia pessoal e com concessão de taxa de forma paga, porém, restará por a pagar cláusulas até ao mês 3.000, sob nº 1147, Data 01-09-83. Paulo Rodrigues de Freitas.

18-10-189 - Foi tomada das autenticadas datadas de 31-05-83 e 01-09-83, expedidas pelo Banco do Brasil, S/A, das baixas totais nos R. 5, 6, 7, e 8-189 supra, ficando os mesmos com arquivos para autenticar, Data 01-09-83. Paulo Rodrigues de Freitas. Data 01-09-83.

19-11-189 - Foi tomada da Escritura de Compra e Venda de fls. 193 do Livro 89 das notas de 1º ofício, emitida em 16-03-83. O imóvel obj. da matrícula e R. 03-189, está foi alienado por sua titularidade a favor de Marcos de Freitas, Brasileiro, agricultor, R. nº 274.888-116, casado, e a concessão de reserva legal de bens com Cláudio Rodrigues de Freitas, com R. nº 2360.066-6, sob nº 1147, Data 01-09-83. Paulo Rodrigues de Freitas.

Continua em fls. 129 do Livro 89.



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189  
Página 8 de 22

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

129

17-09-189 - Foi tomada da C.R. nº 2360.066-6, inscrita em 17/09/85, Valor R\$ 6.000.000,00. A favor de Banco do Brasil, S/A, Cap. G. nº 23-08-83, emissão de Paulo Rodrigues de Freitas, e de, R. de Rodrigues de Freitas, após qualificação. Os juros são de 60% a.a. calculados sobre os saldos devedores da conta desta, financiados e pagos em 30-6-83 na liquidação. O imóvel está à disposição hipotecar, cedendo de garantia pessoal e com concessão de taxa de forma paga, porém, restará por a pagar cláusulas até ao mês 3.000, sob nº 1147, Data 01-09-83. Paulo Rodrigues de Freitas.

18-10-189 - Foi tomada das autenticadas datadas de 31-05-83 e 01-09-83, expedidas pelo Banco do Brasil, S/A, das baixas totais nos R. 5, 6, 7, e 8-189 supra, ficando os mesmos com arquivos para autenticar, Data 01-09-83. Paulo Rodrigues de Freitas. Data 01-09-83.

19-11-189 - Foi tomada da Escritura de Compra e Venda de fls. 193 do Livro 89 das notas de 1º ofício, emitida em 16-03-83. O imóvel obj. da matrícula e R. 03-189, está foi alienado por sua titularidade a favor de Marcos de Freitas, Brasileiro, agricultor, R. nº 274.888-116, casado, e a concessão de reserva legal de bens com Cláudio Rodrigues de Freitas, com R. nº 2360.066-6, sob nº 1147, Data 01-09-83. Paulo Rodrigues de Freitas.

Continua em fls. 129 do Livro 89.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjgo.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

AgroFócio

54

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/07/2025 10:50:56  
Assinado por MAURICIO BORELLI GRILLO  
Localizar pelo código: 109587665432563873785971025, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



**Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO**

Valor: R\$ 14.402,485,51  
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
 CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
 Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20



CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189

Page 12 of 12

P-13-189 -<sup>(P)</sup> La compra e venda do fl. 8478 vº datada em 09/10/85, nas matas do 3º Qilic, local o imóvel objeto de P-11-189, local, em sua totalidade, isto é, com 9 Hectares, 16 Alqueires e 26 Centavos seus terras de campos, com mata agreste, casa de moradia, cercas e chiqueiros, os açudes e demais benfeitorias existentes, para usufruir a guerra, foi alienado a favor de Maria Leopoldina, D.ª m. 347/532-XG, casada com Eliza Theresia do Paiva, imposita no cpl. nº 1º do O. 036.953.506-25, residente e domiciliado à Av. 18, n.º 704, em Curitiba no Estado de Paraná; conforme compra que fez de João de Martins de Freitas, R.ª m. 274/583-XG, falecido, e sua mulher, Eliza Rodrigues de Freitas, R.ª m. 1060.27-YG, dotas, inscrites no cpl. nº 1º do O. 040.068.886-91, residentes e domiciliadas à J.ª Flacourt, s/n, em Curitiba, no Estado de Paraná; todos brasileiros, capazes, em compra e venda de R\$ 400.000,00 por R\$ 0,10, 10/10/85.- a) - Juiz Paulo Henrique da Silva / Curitiba 07/10 de 85. d. Fr



CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS


Matrícula: 189

Página 103 de 112

P. 14-189 - Os títulos da fazenda de Candeia, situada da fl. 035, fols. 36, dos autos do P. Offício-fiscal, em data de 15/10/189. O imóvel objeto do R. 12 supra, foi alienado em sua totalidade a Luiz Antonio Menezes, brasileiro, casado com Maria Helena de Carvalho Menezes, residente no off. mf. sob n.º 269.168/01-63, residente e domiciliado em Paraguará, SP, e Beato Mariano, brasileiro, portador do R. n.º 034.635/SP, brasileiro civil, casado com Maria Cristina Fogaça Menezes, residente no off. mf. sob n.º 036.349.84/00. Também residente e domiciliado em Paraguará, SP, na companhia de Francisco de Paula, esposa qualificado e q/m, Eliza Ferreira da Silva, de lra. portadora do R. n.º 14.2376.212/SP-MG, residentes bastante tempo no off. mf. sob n.º 053.953.506-55, residentes e domiciliados à Vila 83, Ed. Futuro Langa Martins, nº andar 304, Humaitã-MG, com o valor um conjunto com outras terras de Cr\$ 100.000,00, afetado pelo Imedi e Cr\$ 5.000,00, com concessão das partes. Dou p. Cad. flta. 18-01-98. - Haverá registro no Reg.

da-15-189 - É a presente para constar que no corpo da réplica, primeira off. do R. 14 supra, os seguintes citados de humitã e vicinal de fazendas "Sta. Maria". Dou p. G. flta. 18-01-98. - Carlos Augusto de Souza - P.G.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189

Página 11 de 22

R. 10/189 - No termo da Cédula de Produto Rural Financeira nº 130211/2005-1, emitida em 03 de outubro de 2005, por Roberto Mansueto e Maria Antônia Rêgo Mansueto, a favor do Banco do Brasil S/A, Agência de Itapaci, SP, inscrita em 01 de abril de 2004, com o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a parte de terras objeto do R. 10/189, foi dada, em hipoteca judicial de primeira grau e, em concomitância de terceiros, destinação para pecuária e demais cláusulas constantes do R. 10/189, livro 3-D, auxiliar, fls. 11 e 12, por Jacqueline Barcellos Ribeiro / J. B. Ribeiro.

R. 11/189 - No termo da Cédula de Produto Rural Financeira nº 130211/2005-02, emitida em 03 de outubro de 2005, por Roberto Mansueto e Maria Antônia Rêgo Mansueto, a favor do Banco do Brasil S/A, Agência de Itapaci, SP, inscrita em 01 de abril de 2004, com o valor de R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais), a parte de terras objeto do R. 11/189, foi dada, em hipoteca judicial de segunda grau e, em concomitância de terceiros, destinação para pecuária e demais cláusulas constantes do R. 11/189, livro 3-D, auxiliar, fls. 11 e 12, por Jacqueline Barcellos Ribeiro / J. B. Ribeiro.

No 13/189 - No termo da Cédula de Produto Rural Financeira nº 130211/2005-03, emitida em 03 de outubro de 2005, por Roberto Mansueto e Maria Antônia Rêgo Mansueto, a favor do Banco do Brasil S/A, Agência de Itapaci, SP, inscrita em 01 de abril de 2004, com o valor de R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais), a parte de terras objeto do R. 13/189, foi dada, em hipoteca judicial de segunda grau e, em concomitância de terceiros, destinação para pecuária e demais cláusulas constantes do R. 13/189, livro 3-D, auxiliar, fls. 11 e 12, por Jacqueline Barcellos Ribeiro / J. B. Ribeiro.



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189

Página 12 de 22

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2-D

R. 19/189 - No termo da Cédula de Produto Rural Financeira nº 130211/2005-1, emitida em 03 de outubro de 2005, por Roberto Mansueto e Maria Antônia Rêgo Mansueto, a favor do Banco do Brasil S/A, Agência de Itapaci, SP, inscrita em 01 de abril de 2004, com o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a parte de terras objeto do R. 19/189, foi dada, em hipoteca judicial de primeira grau e, em concomitância de terceiros, destinação para pecuária e demais cláusulas constantes do R. 19/189, livro 3-D, auxiliar, fls. 11 e 12, por Jacqueline Barcellos Ribeiro / J. B. Ribeiro.

R. 20/189 - No termo da Cédula de Produto Rural Financeira nº 130211/2005-02, emitida em 03 de outubro de 2005, por Roberto Mansueto e Maria Antônia Rêgo Mansueto, a favor do Banco do Brasil S/A, Agência de Itapaci, SP, inscrita em 01 de abril de 2004, com o valor de R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais), a parte de terras objeto do R. 20/189, foi dada, em hipoteca judicial de segunda grau e, em concomitância de terceiros, destinação para pecuária e demais cláusulas constantes do R. 20/189, livro 3-D, auxiliar, fls. 11 e 12, por Jacqueline Barcellos Ribeiro / J. B. Ribeiro.

R. 21/189 - No termo da Cédula de Produto Rural Financeira nº 130211/2005-03, emitida em 03 de outubro de 2005, por Roberto Mansueto e Maria Antônia Rêgo Mansueto, a favor do Banco do Brasil S/A, Agência de Itapaci, SP, inscrita em 01 de abril de 2004, com o valor de R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais), a parte de terras objeto do R. 21/189, foi dada, em hipoteca judicial de segunda grau e, em concomitância de terceiros, destinação para pecuária e demais cláusulas constantes do R. 21/189, livro 3-D, auxiliar, fls. 11 e 12, por Jacqueline Barcellos Ribeiro / J. B. Ribeiro.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.





**Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO**

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKyk199.



CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189

Page 18 of 22

No. 23/189 - Nos termos do Instrumento de Quitação n.º 06471, passado a esta para constar que, firmados o Juizante e Juizantes em Juízo, acordou-se sobre o seguinte: A parte S.ª da Renda sentada com o lit. 2.º de 1895, acrescida de 1/2 de juros, passa a ser 20.950 reais de 1/2 de juros; Juroes devidos e vencidos, bem como os adiantamentos a serem pagos ao lit. 3.º de 1895, no lit. 1.º de 1895. Juiz D. José Maria de F. Almeida.

No. 23/189 - Nos termos do Instrumento de Quitação e Boleto, datado de 23 de junho de 2005, emitido pelo Cartório, devidamente assinado por Cezar Fernando Pereira Mattos e Bruna Rosa Santos de Oliveira, promissários do dito boletim e que foi requerida ante Cartório na Parte n.º 04 de Antecipação de Boletim, deu baixa total no L. 19/189. Des. p. C. Mta. 9-10-05. P. 19/189.

R. 24/189 - Nos termos da Renda Rural Pagamentada e Hipotecária n.º 000003087, com vencimento em 26 de outubro de 2006, com o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a favor de Banco de Estado de São Paulo - S.A. BANESP, agência de Jussaraquara - SP, emitida em 30 de janeiro de 2006, por Roberto Navesque inscrito no CPF n.º 026.743.808-00, a parte de juros, dep. do R. 24/189, foi dada em Renda Anual de 4% quem a quem concessão de titulos, substituição, juros e demais cláusulas são constantes do R. 3.323. Ju. 1895 - Juiz 3-D Jusélio. Des. p. C. Mta. 95-22-05-06. Filiação 19/189.



CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189


Page 18 of 32

R.25/189 - Nos termos da Atitude de Produto Rural Financiosa n: 00049873, com vencimento em 31 de setembro de 2006, com o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a favor do Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa, Agência de Jangurua - SP, emitida em 25 de junho de 2006, por Roberto Jangurua, inscrita no CPF sob o n: 026.743.908-00, a parte de juros, desde do R. 19/189, foi dada em hipoteca Atitude de P. Grau 1 com Prioridade de Juros. Vencimento, juros e demais cláusulas são constantes do R. 329 fls. 1671 e Livro 3-D Jangurua São J. C. J. R. 02-02-06 Agência J. C. J. R.

R.26/189 - Nos termos das Jangurua de Bacia, datada de 05 de maio de 2006, expedida pelo Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa, devidamente assinada por Bacia Jangurua Bacia Jangurua e Bacia dos Santos de Jangurua, na qualidade de Jangurua de Bacia, as quais foram arquivadas neste Serviço Registral na pasta n: 05 de Jangurua de Bacia, das Bacia total no R. 20/189 e 21/189. São J. C. J. R. 09-06-06 Bacia J. C. J. R.

R.27/189 - Nos termos da Autopropriedade de Bacia, datada de 19 de setembro de 2006, expedida pelo Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa, Agência de São Paulo, SP, devidamente assinada em seu próprio nome por Bacia Bacia Jangurua e Bacia de Bacia Bacia e Silva, a qual foram arquivada neste Serviço Registral na pasta n: 05 de Autopropriedade de Bacia, das Bacia total no R. 25/189. São J. C. J. R. 09-11-06 Bacia J. C. J. R.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189  
Página 18 de 22

At 28/10/19, por meio de Responsabilidade de Avaliação de Reserva Legal. Esta Propriedade, datada de 21 de Junho de 2007, firmada pelos proprietários da imóvel objeto da presente matrícula, Luiz Antônio Massafra e Roberto Massafra, em declaração perante a autoridade Florestal que também está tendo assim, tendo em vista a que determina a parágrafo 2º do art. 16 da Lei 4.771/65, e o art. 20 da Lei Estadual nº 12.596/195, e a Lei Estadual nº 171/191, prescreve a esta para constar que a Reserva Florestal legal, com a área de 236ha, 78a, 21, 7ca, não inferior a 30% do total da imóvel objeto da presente matrícula, está localizada no imóvel rural de propriedade de Luiz Antônio Massafra e Roberto Massafra, situado no município de Planaltina - GO, objeto da Matrícula 43.411 do CRI de Planaltina - GO, conforme Resolução 02/43.411, constante da Lei de Legislação apresentada. A área de reserva florestal legal extra-propriedade está expressa em 193,2476ha, com divisões e confrontações próprias e fica garantida como zona de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração nem autorização da SEMARPA. Os atuais proprietários, comprometem-se por si, seus herdeiros, ou sucessores, a fazer a presente escritura sempre com fins e validade. A Resolução de Continuação no fl. 110, livro 2-V.



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189  
Página 18 de 22

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2-25

Assinatura 110

MATRÍCULA Nº	DATA
IMÓVEL	Continuação da Mat. 189, fls. 129 vº e 130 - G
<p>Resumidamente da imóvel objeto da presente matrícula contém a área de 68ha, 90a, 29ca (seis hectares, noventa ares e vinte e nove centesimos) com as seguintes divisões e confrontações: tangem ao ponto 2, situada em terras da propriedade na margem direita da lagoa da Lagoa na sua calçada, daí segue confrontando com a primeira no rumo de SW 04° 20' 05" NE e distância de 52,19m até o ponto C, daí segue margeando a R.P.P. da Lagoa da Lagoa na sua margem esquerda indo até o ponto E, daí segue confrontando com terras da propriedade no rumo de NW 00° 41' 00" SE e distância de 141,38m até o ponto F situada na margem esquerda da lagoa da Lagoa, daí segue margeando a referida lagoa acima indo até o ponto D, ponto de partida. Foram apresentados os compromissos de pagamento de 15R, referentes aos exercícios de 2002 a 2006, com a imóvel inscrita no Livro Estadual sob o nº 1.342.200-6, com a área de 644,1ha, em nome de Luiz Antônio Massafra. Os memoriais descritivos apresentados são da lavra e responsabilidade do engenheiro agrônomo, Afonso Aires da Silva, CREA nº 33.410-60, os quais juntamente com o termo, mapa, plantas e procurações ficam arquivados neste Serviço Registral na Pasta nº 08 de Reserva Florestal. Dou fé. C. M. 12.06.07. R. a. 19. fls.</p>	

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189  
Página 17 de 22

for 09/189. Nos termos da Autorização de Saída datada de 28 de agosto de 2008, expedida pelo Banco Santander S.A., com sede em São Paulo - SP, devidamente assinada, devidamente assinada por Luiz Antonio Cachoeira e Marco Antônio Figueira, na qualidade de procuradores do referido banco, a qual fica arquivada neste Serviço Registral na Pasta nº 07 de Autorização de Saída, deu baixa total no R. 30/189. Por fim, C. Alta, 05-09-08 - Por fim, C. Alta.

R. 30/189 - Nos termos da Cédula Rural Hipotecária nº 40/000000-8, emitida por Roberto Manoela, em 19 de dezembro de 2015, a favor do Banco do Brasil S.A., agência de Guarapuava - GO, inscrita em 15 de dezembro de 2015, com o valor de R\$ 1.344.995,00 (um milhão, trezentos e quarenta e quatro mil e novecentos e cinquenta reais), e com a finalidade de garantia de empréstimo, foi dada em hipoteca cadular de 1ª grau, com concessão de Juros, Multas e demais cláusulas, por constantes do R. 30/189, fls. 163, Livro 3 - d. Auxiliar, Por fim, C. Alta, 27-12-13 (R. 30/189).

R. 31/189 - Nos termos da Cédula Rural Hipotecária nº 40/000000-6, emitida por Roberto Manoela, em 19 de dezembro de 2015, a favor do Banco do Brasil S.A., agência de Guarapuava - GO, inscrita em 15 de dezembro de 2015, com o valor de R\$ 901.653,10 (novecentos e um mil, seiscentos e cinquenta e três reais), e com a finalidade de garantia de empréstimo, foi dada em hipoteca cadular de 2ª grau, com concessão de Juros, Multas e demais cláusulas, por constantes do R. 30/189, fls. 163, Livro 3 - d. Auxiliar, Por fim, C. Alta, 27-12-13 (R. 30/189).



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189  
Página 18 de 22

R-32/189 - ÔVUS: HIPOTECA - Por Cédula Rural Hipotecária nº 40/000000-8, emitida em Annapurã-SP, 24 de fevereiro de 2015, por Roberto Manoela, pelo valor de R\$2.150.792,40 com vencimento em 15 de janeiro de 2026. O Emiteente e sua cónyuge, Maria Cristina Hegg Manoela, e os demais co-proprietários Luiz Antonio Manoela, Maria Silva de Carvalho Manoela, na condição de intervenientes assentes, sendo todos já qualificados nesta matrícula, de um presente imóvel, matriculado sob n. 189, em hipoteca cadular de 2ª grau ao Banco do Brasil S.A., agência Annapurã-SP, com o CNPJ/MF nº 00.000.000/0034-93, conforme registro nº 2.009, Livro n. 2 - Registro Auxiliar. Observação: compareceram ao título na qualidade de avalistas: Carlos Eduardo Manoela, CPF nº 209.186.508-82, Maria Eduarda Pires Manoela, CPF nº 025.022.918-74, Luiz Antonio Manoela, CPF nº 209.108.608-65, Maria Sílvia de Carvalho Manoela, CPF nº 218.916.208-43, Roberto Manoela, CPF nº 346.815.958-70, Marina de Carvalho Manoela, CPF nº 278.274.838-60. O referido é verdade, deu-se. Cachoeira Alta, 09 de março de 2015. A Oficial.

R-33/189 - Protocolo nº 25.233 - de 24/02/2017 - ÔVUS: HIPOTECA - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 496.801.131, emitida em Ribeirão Preto - SP aos 06 de dezembro de 2016, por Luiz Antonio Manoela e Maria Sílvia de Carvalho Manoela, na condição de intervenientes assentes; e como intervenientes garantidores Roberto Manoela e Maria Cristina Hegg Manoela, a favor do Banco do Brasil S.A., CNPJ/MF nº 00.000.000/7523-04, vencível em 05 de dezembro de 2021, com o valor de R\$712.059,47 (setecentos e onze mil e cinquenta e nove reais e quarenta e sete centavos), o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca cadular de 4ª (quarta) grau e sem concessão de Juros, Multas e demais cláusulas, por constantes do R. 30/189, fls. 163, Livro 3 - d. Auxiliar, Por fim, C. Alta, 27-12-13 (R. 30/189).

R-34/189 - Protocolo nº 25.234 - de 24/02/2017 - ÔVUS: HIPOTECA - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 496.801.131, emitida em Ribeirão Preto - SP aos 06 de dezembro de 2016, por Luiz Antonio Manoela e Maria Sílvia de Carvalho Manoela, na condição de intervenientes assentes; e como intervenientes garantidores Roberto Manoela e Maria Cristina Hegg Manoela, a favor do Banco do Brasil S.A., CNPJ/MF nº 00.000.000/7523-04, vencível em 05 de dezembro de 2021, com o valor de R\$558.803,91 (quinhentos e cinquenta e oito mil e oitocentos e três reais e noventa e um centavos), o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca cadular de 5ª (quinta) grau e sem concessão de Juros, Multas e demais cláusulas, por constantes do R. 30/189, fls. 163, Livro 3 - d. Auxiliar, Por fim, C. Alta, 27-12-13 (R. 30/189).

R-35/189 - Protocolo nº 25.235 - de 24/02/2017 - ÔVUS: HIPOTECA - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 496.801.131, emitida em Ribeirão Preto - SP aos 06 de dezembro de 2016, por Carlos Eduardo Manoela, e como intervenientes garantidores Luiz Antonio Manoela e Maria Sílvia de Carvalho Manoela, Roberto Manoela e Maria Cristina Hegg Manoela, a favor do Banco do Brasil S.A., CNPJ/MF nº 00.000.000/7523-04, vencível em 05 de dezembro de 2021, com o valor de R\$284.002,75 (duzentos e oitenta e quatro mil e sessenta e dois reais e setenta e cinco centavos), o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca cadular de 6ª (sexta) grau e sem concessão de Juros, Multas e demais cláusulas, por constantes do R. 30/189, fls. 163, Livro 3 - d. Auxiliar, Por fim, C. Alta, 27-12-13 (R. 30/189).

R-36/189 - Protocolo nº 25.236 - de 24/02/2017 - ÔVUS: HIPOTECA - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 496.801.131, emitida em Ribeirão Preto - SP aos 06 de dezembro de 2016, por Carlos Eduardo Manoela, e como intervenientes garantidores Luiz Antonio Manoela e Maria Sílvia de Carvalho Manoela, Roberto Manoela e Maria Cristina Hegg Manoela, a favor do Banco do Brasil S.A., CNPJ/MF nº 00.000.000/7523-04, vencível em 05 de dezembro de 2021, com o valor de R\$457.373,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil e trezentos e setenta e três reais), o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca cadular de 7ª (sétima) grau e sem concessão de Juros, Multas e demais cláusulas, por constantes do R. 30/189, fls. 163, Livro 3 - d. Auxiliar, Por fim, C. Alta, 27-12-13 (R. 30/189).

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189  
Página 39 de 42

de terceiros. **Observações:** apresenta análise firmada pelo Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0034-93, manifestando concordância com o registro do instrumento de crédito nº 496.801.132. O referido é verdade, dou-lo. Cachoeira Alta - GO, 24 de Fevereiro de 2017. A Oficial.

**R-37/189 - Protocolo nº 25.237 - de 01/03/2017 - ÔNUS HIPOTÉCA** - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 496.801.132, emitida em Ribeirão Preto - SP aos 06 de dezembro de 2016, por Carlos Eduardo Massafra, e como intervenientes garantidores Luiz Antonio Massafra e Maria Sílvia de Carvalho Massafra, Roberto Massafra e Maria Cristina Hegg Massafra, a favor do Banco do Brasil S.A., CNPJ/MF nº 00.000.000/7523-04, vencível em 05 de dezembro de 2021, com o valor de R\$566.200,27 (quinhentos e sessenta e seis mil duzentos reais e vinte e sete centavos), o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca celular de 9º (nove) grau e sem concorrência de terceiros. **Observações:** apresenta análise firmada pelo Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0034-93, manifestando concordância com o registro do instrumento de crédito nº 496.801.132. Destinação, juros e demais cláusulas são constantes do R-6391, no Livro 3 de Registro Auxiliar. O referido é verdade, dou-lo. Cachoeira Alta - GO, 01 de Março de 2017. A Oficial.

**R-38/189 - Protocolo nº 25.238 - de 01/03/2017 - ÔNUS HIPOTÉCA** - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 496.801.134, emitida em Ribeirão Preto - SP aos 06 de dezembro de 2016, por Carlos Eduardo Massafra, e como intervenientes garantidores Luiz Antonio Massafra e Maria Sílvia de Carvalho Massafra, Roberto Massafra e Maria Cristina Hegg Massafra, a favor do Banco do Brasil S.A., CNPJ/MF nº 00.000.000/7523-04, vencível em 05 de dezembro de 2021, com o valor de R\$118.872,62 (cento e doze mil oitocentos e setenta e dois reais e sessenta e dois centavos), o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca celular de 9º (nove) grau e sem concorrência de terceiros. **Observações:** apresenta análise firmada pelo Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0034-93, manifestando concordância com o registro do instrumento de crédito nº 496.801.134. Destinação, juros e demais cláusulas são constantes do R-6391, no Livro 3 de Registro Auxiliar. O referido é verdade, dou-lo. Cachoeira Alta - GO, 01 de Março de 2017. A Oficial.

**R-39/189 - Protocolo nº 25.239 - de 01/03/2017 - ÔNUS HIPOTÉCA** - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 496.801.142, emitida em Ribeirão Preto - SP aos 06 de dezembro de 2016, por Carlos Eduardo Massafra, e como intervenientes garantidores Luiz Antonio Massafra e Maria Sílvia de Carvalho Massafra, Roberto Massafra e Maria Cristina Hegg Massafra, a favor do Banco do Brasil S.A., CNPJ/MF nº 00.000.000/7523-04, vencível em 05 de dezembro de 2021, com o valor de R\$570.505,40 (quinhentos e setenta mil quinhentos e cinco reais e quarenta centavos), o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca celular de 10º (dez) grau e sem concorrência de terceiros. **Observações:** apresenta análise firmada pelo Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0034-93, manifestando concordância com o registro do instrumento de crédito nº 496.801.142. Destinação, juros e demais cláusulas são constantes do R-6394, no Livro 3 de Registro Auxiliar. O referido é verdade, dou-lo. Cachoeira Alta - GO, 01 de Março de 2017. A Oficial.

**R-40/189 - Protocolo nº 25.241 - de 01/03/2017 - ÔNUS HIPOTÉCA** - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 496.801.146, emitida em Ribeirão Preto - SP aos 09 de dezembro de 2016, por Carlos Eduardo Massafra, e como intervenientes garantidores Luiz Antonio Massafra e Maria Sílvia de Carvalho Massafra, Roberto Massafra e Maria Cristina Hegg Massafra, a favor do Banco do Brasil S.A., CNPJ/MF nº 00.000.000/7523-04, vencível em 05 de dezembro de 2021, com o valor de R\$162.511,99 (cento e sessenta e dois mil quinhentos e onze reais e noventa e nove centavos), o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca celular de 11º (onze) grau e sem concorrência de terceiros. **Observações:** apresenta análise firmada pelo Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0034-93, manifestando concordância com o registro do instrumento de crédito nº 496.801.146. O referido é verdade, dou-lo. Cachoeira Alta - GO, 01 de Março de 2017. A Oficial.



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189  
Página 40 de 42

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYK199.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189  
Página 21 de 22

anulada firmada pelo Banco do Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, manifestando concordância com a averbação do Aditivo de Re-ritificação do instrumento de crédito nº 496.801.142 (atual nº 496.801.739); apresenta análise firmada pelo Banco do Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/6834-93, manifestando concordância com a averbação do Aditivo de Re-ritificação do instrumento de crédito nº 496.801.142 (atual nº 496.801.739). O referido é verdade, dou fé. Cachoeira Alta - GO, 10 de junho de 2019. A Oficial.

**At-47/189 - Protocolo nº 26.877, de 16/05/2019 - ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO.** Nos termos do Aditivo de Re-ritificação à CCB nº 496.801.133, objeto do R-57/189, datado de 18 de fevereiro de 2019, Financiador, Banco do Brasil S.A., e Financiados, Carlos Eduardo Massafra, bem como os avalistas e intervenientes hipotecários, Luiz Antonio Massafra, Maria Sílvia de Carvalho Massafra, Roberto Massafra, Maria Cristina Hegg Massafra, e Arnulfo Acetoni Massafra, tem justo e acordado alterar o vencimento final da Cédula, que ficou fixado em 28 de junho de 2019, e cláusulas diversas associadas ao mesmo instrumento, ficando ratificada a dita Cédula em seus termos, cláusulas e condições não alterados neste; O referido Aditivo com suas disposições foi averbado no R-6391, no Livro 3 de Registro Auxiliar. **Observações:** apresentou análise firmada pelo Banco do Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, manifestando concordância com a averbação do Aditivo de Re-ritificação do instrumento de crédito nº 496.801.133; apresentou análise firmada pelo Banco do Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/6834-93, manifestando concordância com a averbação do Aditivo de Re-ritificação do instrumento de crédito nº 496.801.133. O referido é verdade, dou fé. Cachoeira Alta - GO, 10 de junho de 2019. A Oficial.

**R-48/189 - Protocolo nº 26.879, de 16/05/2019 - ÔNUS HIPOTECAR.** Por meio da Cédula de Crédito Bancário nº 4090291-8, datada de 05 de janeiro de 2014 e do Aditivo de Re-ritificação, datado de 18 de fevereiro de 2019, o financiador Carlos Eduardo Massafra ofereceu o imóvel objeto desta Matrícula, mediante análise de Arnulfo Acetoni Massafra, Luiz Antonio Massafra, Maria Sílvia de Carvalho Massafra, Roberto Massafra, e Maria Cristina Hegg Massafra, em hipoteca, sob o nº 8-54.627, Livro nº 2 deste CRI, ofereceu a Financiadora, em garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 4090291-8 com vencimento em 15 de dezembro de 2025, no valor de R\$1.799.995,00 (um milhão setecentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e cinco reais), emitida em 03/01/2014 em face de Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Estale Anaguara-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/6834-93, mediante os envios quanto a alteração do objeto da garantia inicialmente firmada junto à Cédula e registrada sob o nº R-54.627, Livro nº 2 deste CRI, ofereceu a Financiadora, em substituição ao ora gravado, o imóvel objeto desta Matrícula, de propriedade de Luiz Antonio Massafra, Maria Sílvia de Carvalho Massafra, Roberto Massafra, e Maria Cristina Hegg Massafra, e os imóveis objetos das Matrículas nºs 385 e 2.949, de propriedade de Arnulfo Acetoni Massafra. **Observações:** apresentou análise firmada pelo Banco do Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, manifestando concordância com o registro do instrumento de crédito nº 4090291-8 juntamente com seu Aditivo; apresentou análise firmada pelo Banco do Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/6834-93, manifestando concordância com o registro do instrumento de crédito nº 4090291-8 juntamente com seu Aditivo. O referido é verdade, dou fé. Cachoeira Alta - GO, 10 de junho de 2019. A Oficial.

**R-49/189 - Protocolo nº 26.959, de 03/07/2019 - ÔNUS PENHOR.** Nos termos do Mandado de Averbação de Penhor datado de 21 de março de 2019, emitido do Processo Digital nº: 1013996-10.2018.8.26.0037, Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, Executante: Banco do Brasil S.A., Executado: Luiz Antonio Massafra e outros, da 3ª Vara Cível do Foro de Anaguara, da Comarca de Anaguara - SP, assinado digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006 pelo M.M. Juiz de Direito da referida Comarca, Dr. João Batista Neto, procedeu-se a penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade dos executados: Luiz Antonio Massafra, CPF nº 269.168.608-63; Roberto Massafra, CPF nº 026.749.808-00; Maria Cristina Hegg Massafra, CPF nº 295.421.568-20, e outros, nomeando-os para o cargo de Fel depositário, em face do que dispõe o §1º do artigo 843 do CPC; a penhora determinada neste ato recaia ainda sobre os imóveis objetos das matrículas 385 e 2.949, de propriedade da executada. Valor atribuído à causa: R\$ 860.129,22 (oitocentos e sessenta mil, cento e vinte e nove reais e vinte e dois centavos). O referido é verdade, dou fé. Cachoeira Alta - GO, 05 de julho de 2019. A Oficial.



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 189  
Página 21 de 22



Fernanda Araújo Justino - Escrevente  
PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS  
Setor Eletrônico de Funcionamento  
03482366112175734420001  
Consulte este site em  
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>



**Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO**

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKvKv199.

**Matrícula 1.716**[illegible][illegible]



**Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO**

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

[illegible][illegible]

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



### CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1716

Página 8 de 12

Ata-04-1716-fo a seguinte para contar que no caso da escritura referida no R-02 supra, a conta que os proprietários da mesma deveriam fazer o imóvel de fazenda de "Sta-Maria". Dat. 04.01.2004. Paulo Sérgio de Souza - R. 04.

R-02-1716-fo termo da fidejussão de Produto Rural Semovivo nº 120517/2003-02, emitida em 03 de outubro de 2003, por Roberto Marinho e Maria Cristina Rego Marinho, a favor da Banco do Estado de São Paulo S/A - Banepa, agência de Jaraguá - SP, inscrita em CNPJ nº 04.411.631/0001-14 (quarenta e quatro mil reais), a parte de terras objeto do R-02/1716, foi dada em hipoteca, celular de segunda mão, e sem concessão de juros, descontos, juros, juros e demais cláusulas p/ os com-  
tantes do R-02, livro 3-D auxiliar Dan. 14-11-2003. Jacqueline Barcellos Silva - R. 04.



### CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1716

Página 9 de 12

R-02-1716-fo termo da fidejussão de Produto Rural Semovivo nº 120517/2003-02, emitida em 03 de outubro de 2003, por Roberto Marinho e Maria Cristina Rego Marinho, a favor da Banco do Estado de São Paulo S/A - Banepa, agência de Jaraguá - SP, inscrita em CNPJ nº 04.411.631/0001-14 (quarenta e quatro mil reais), a parte de terras objeto do R-02/1716, foi dada em hipoteca, celular de segunda mão, e sem concessão de juros, descontos, juros, juros e demais cláusulas p/ os com-  
tantes do R-02, livro 3-D auxiliar Dan. 14-11-2003. Jacqueline Barcellos Silva - R. 04.


R-03/1716-fo termo da fidejussão de Produto Rural Semovivo nº 47030/2004, emitida em 17 de maio de 2004, por Roberto Marinho, a favor da Banco do Estado de São Paulo S/A - Banepa, CNPJ nº 04.411.631/0001-14, inscrita em Jaraguá - SP, inscrita em CNPJ nº 04.411.631/0001-14, a parte de terras objeto do R-02/1716, foi dada em hipoteca, celular de primeira mão, e sem concessão de juros, descontos, juros, juros e demais cláusulas p/ os com-  
tantes do R-03, livro 3-D auxiliar Dan. 22-05-2004. Jacqueline Barcellos Silva - R. 04.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1716  
Página 7 de 32

R. 08/1.716 - Nos termos da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 32.023/05, emitida em 30 de março de 2005, por Roberto Máximo, a favor do Banco do Estado de São Paulo - SP, Agência, CNPJ - ME nº 51.411.633/0001.87, agência de Itaquaraçu - SP, emitida em 04 de março de 2006, com o valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), a parte de terras objeto do R. 08/1.716, foi dada em hipoteca redutiva de 2º grau e com concessão de terceiros. Distinção, juros e demais cláusulas são constantes do R. 3.187, Livro 3 - Cível, Juízo de Cachoeira Alta, 22-04-2005. Fls. 140.

R. 10/1.716 - Nos termos da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 56.973/2005, emitida em 27 de maio de 2005, por Roberto Máximo, a favor do Banco do Estado de São Paulo - SP, Agência, CNPJ - ME nº 51.411.633/0001.87, agência de Itaquaraçu - SP, com vencimento em 28 de abril de 2006, com o valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), a parte de terras objeto do R. 08/1.716, foi dada em hipoteca redutiva de 3º grau e com concessão de terceiros. Distinção, juros e demais cláusulas são constantes do R. 3.195, fls. 132, Livro 3 - Cível, Juízo de Cachoeira Alta, 09/06/2005. Fls. 140.

R. 11/1.716 - Nos termos da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 56.973/2005, emitida em 27 de maio de 2005, por Roberto Máximo, a favor do Banco do Estado de São Paulo - SP, Agência, CNPJ - ME nº 51.411.633/0001.87, agência de Itaquaraçu - SP, com vencimento em 28 de abril de 2006, com o valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), a parte de terras objeto do R. 08/1.716, foi dada em hipoteca redutiva de 4º grau e com concessão de terceiros. Distinção, juros e demais cláusulas são constantes do R. 3.195, fls. 132, Livro 3 - Cível, Juízo de Cachoeira Alta, 09/06/2005. Fls. 140.

Continua no fls. 140, Livro 2 - U.



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1716  
Página 8 de 32

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº R. 14

MATRÍCULA Nº. Continuação da Mat. 1 DATA 03 de setembro de 2005

IMÓVEL Continuação da Matrícula 1.716, Livro 2 - U, fls. 100.

R. 12/1.716 - Nos termos da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 56.973/2005, emitida em 27 de maio de 2005, por Roberto Máximo, a favor do Banco do Estado de São Paulo - SP, Agência, CNPJ - ME nº 51.411.633/0001.87, agência de Itaquaraçu - SP, com vencimento em 28 de abril de 2006, com o valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), a parte de terras objeto do R. 08/1.716, foi dada em hipoteca redutiva de 5º grau e com concessão de terceiros. Distinção, juros e demais cláusulas são constantes do R. 3.195, fls. 132, Livro 3 - Cível, Juízo de Cachoeira Alta, 09/06/2005. Fls. 140.

R. 13/1.716 - Nos termos da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 56.973/2005, emitida em 27 de maio de 2005, por Roberto Máximo, a favor do Banco do Estado de São Paulo - SP, Agência, CNPJ - ME nº 51.411.633/0001.87, agência de Itaquaraçu - SP, com vencimento em 28 de abril de 2006, com o valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), a parte de terras objeto do R. 08/1.716, foi dada em hipoteca redutiva de 6º grau e com concessão de terceiros. Distinção, juros e demais cláusulas são constantes do R. 3.195, fls. 132, Livro 3 - Cível, Juízo de Cachoeira Alta, 09/06/2005. Fls. 140.

R. 14/1.716 - Nos termos da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 56.973/2005, emitida em 27 de maio de 2005, por Roberto Máximo, a favor do Banco do Estado de São Paulo - SP, Agência, CNPJ - ME nº 51.411.633/0001.87, agência de Itaquaraçu - SP, com vencimento em 28 de abril de 2006, com o valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), a parte de terras objeto do R. 08/1.716, foi dada em hipoteca redutiva de 7º grau e com concessão de terceiros. Distinção, juros e demais cláusulas são constantes do R. 3.195, fls. 132, Livro 3 - Cível, Juízo de Cachoeira Alta, 09/06/2005. Fls. 140.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELL, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKyk199.



ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE  
CACHOEIRA AZUL

**CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Matrícula: 1716

Página 9 de 12

---

**N. 15/1716** - Nos termos das Intimações de Causa, datadas de 05 de maio de 2006, expedidas pelo Banco do Estado de São Paulo S.A. - BANEPA, devidamente assinadas por: Luiz Fernando Barreiro Nunes e Causa do Senhor de Almeida, na qualidade de procuradores do referido banco, os quais ficam arquivados nesta Servidão Registral, na data de 05 de Intimação de Causa, com baixa total nos fls. 6, 07/1716 e 20/396. *Ass. fl. C. Alta, 09-06-06. P. 19. fl. 10*

**N. 16/1716** - Nos termos da Autorização de Causa, datada de 19 de setembro de 2006, expedida pelo Banco do Estado de São Paulo S.A. - BANEPA, assinada por: 5000 Paulo - SP, devidamente assinada por seus procuradores Sílvia Brasil Xavier e Maria de Sílvia Costa e Silva, a qual fica arquivada nesta Servidão Registral, na data de 05 de Autorização de Causa, com baixa total no 9.14/1716. *Ass. fl. C. Alta, 09-11-06. P. 19. fl. 10*

**N. 17/1716** - Conforme Tercio de Responsabilidade de Arrolação de Resposta Legal, entre Propriedade, datado de 25 de fevereiro de 2007, firmado pelas proprietárias da parte de terras objeto do presente matrícula Luiz Antônio Massafra e Roberto Massafra, em declaração perante a autoridade Ilustre que também este termo assinou, tendo em vista o que determina o parágrafo 2º do art. 16 da Lei 4.771/65, e o art. 20 da Lei Estadual n. 12.586/95 e a Lei Federal n. 8.171/91, procede a esta para constar que a Reserva Ilustre Legal, com a área de 27ha, 62a, 03ca, não inferior a 30% de total da parte de terras objeto do presente matrícula, está localizada na imóvel rural de propriedade de Luiz Antônio Massafra e Roberto Massafra, situado no município de Placatúna - GO, objeto da Matrícula 43.411 da CRI de Placatúna - GO, Conforme Arrolação 03/43.411, constante da Certidão Imobiliária apresentada. A área de reserva florestal legal extra propriedade está exposta em 197.1476 ha, com divisas e confrontações próprias e fica gravada como

ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1716

Folha 00 de 12

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

LIVRO Nº 35

onde de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração ou utilização de EXERCÍCIO de atividades proprietárias, compreendendo as porções, as divisões, as concessões, a fidejussão, a prestação, a garantia, a compra, a venda, a doação, a herança, a transmissão, a parte de terras da presente matrícula, dentro da área de 100m, 20m, 30m, 40m, 50m, 60m, 70m, 80m, 90m, 100m, 110m, 120m, 130m, 140m, 150m, 160m, 170m, 180m, 190m, 200m, 210m, 220m, 230m, 240m, 250m, 260m, 270m, 280m, 290m, 300m, 310m, 320m, 330m, 340m, 350m, 360m, 370m, 380m, 390m, 400m, 410m, 420m, 430m, 440m, 450m, 460m, 470m, 480m, 490m, 500m, 510m, 520m, 530m, 540m, 550m, 560m, 570m, 580m, 590m, 600m, 610m, 620m, 630m, 640m, 650m, 660m, 670m, 680m, 690m, 700m, 710m, 720m, 730m, 740m, 750m, 760m, 770m, 780m, 790m, 800m, 810m, 820m, 830m, 840m, 850m, 860m, 870m, 880m, 890m, 900m, 910m, 920m, 930m, 940m, 950m, 960m, 970m, 980m, 990m, 1000m, 1010m, 1020m, 1030m, 1040m, 1050m, 1060m, 1070m, 1080m, 1090m, 1100m, 1110m, 1120m, 1130m, 1140m, 1150m, 1160m, 1170m, 1180m, 1190m, 1200m, 1210m, 1220m, 1230m, 1240m, 1250m, 1260m, 1270m, 1280m, 1290m, 1300m, 1310m, 1320m, 1330m, 1340m, 1350m, 1360m, 1370m, 1380m, 1390m, 1400m, 1410m, 1420m, 1430m, 1440m, 1450m, 1460m, 1470m, 1480m, 1490m, 1500m, 1510m, 1520m, 1530m, 1540m, 1550m, 1560m, 1570m, 1580m, 1590m, 1600m, 1610m, 1620m, 1630m, 1640m, 1650m, 1660m, 1670m, 1680m, 1690m, 1700m, 1710m, 1720m, 1730m, 1740m, 1750m, 1760m, 1770m, 1780m, 1790m, 1800m, 1810m, 1820m, 1830m, 1840m, 1850m, 1860m, 1870m, 1880m, 1890m, 1900m, 1910m, 1920m, 1930m, 1940m, 1950m, 1960m, 1970m, 1980m, 1990m, 2000m, 2010m, 2020m, 2030m, 2040m, 2050m, 2060m, 2070m, 2080m, 2090m, 2100m, 2110m, 2120m, 2130m, 2140m, 2150m, 2160m, 2170m, 2180m, 2190m, 2200m, 2210m, 2220m, 2230m, 2240m, 2250m, 2260m, 2270m, 2280m, 2290m, 2300m, 2310m, 2320m, 2330m, 2340m, 2350m, 2360m, 2370m, 2380m, 2390m, 2400m, 2410m, 2420m, 2430m, 2440m, 2450m, 2460m, 2470m, 2480m, 2490m, 2500m, 2510m, 2520m, 2530m, 2540m, 2550m, 2560m, 2570m, 2580m, 2590m, 2600m, 2610m, 2620m, 2630m, 2640m, 2650m, 2660m, 2670m, 2680m, 2690m, 2700m, 2710m, 2720m, 2730m, 2740m, 2750m, 2760m, 2770m, 2780m, 2790m, 2800m, 2810m, 2820m, 2830m, 2840m, 2850m, 2860m, 2870m, 2880m, 2890m, 2900m, 2910m, 2920m, 2930m, 2940m, 2950m, 2960m, 2970m, 2980m, 2990m, 3000m, 3010m, 3020m, 3030m, 3040m, 3050m, 3060m, 3070m, 3080m, 3090m, 3100m, 3110m, 3120m, 3130m, 3140m, 3150m, 3160m, 3170m, 3180m, 3190m, 3200m, 3210m, 3220m, 3230m, 3240m, 3250m, 3260m, 3270m, 3280m, 3290m, 3300m, 3310m, 3320m, 3330m, 3340m, 3350m, 3360m, 3370m, 3380m, 3390m, 3400m, 3410m, 3420m, 3430m, 3440m, 3450m, 3460m, 3470m, 3480m, 3490m, 3500m, 3510m, 3520m, 3530m, 3540m, 3550m, 3560m, 3570m, 3580m, 3590m, 3600m, 3610m, 3620m, 3630m, 3640m, 3650m, 3660m, 3670m, 3680m, 3690m, 3700m, 3710m, 3720m, 3730m, 3740m, 3750m, 3760m, 3770m, 3780m, 3790m, 3800m, 3810m, 3820m, 3830m, 3840m, 3850m, 3860m, 3870m, 3880m, 3890m, 3900m, 3910m, 3920m, 3930m, 3940m, 3950m, 3960m, 3970m, 3980m, 3990m, 4000m, 4010m, 4020m, 4030m, 4040m, 4050m, 4060m, 4070m, 4080m, 4090m, 4100m, 4110m, 4120m, 4130m, 4140m, 4150m, 4160m, 4170m, 4180m, 4190m, 4200m, 4210m, 4220m, 4230m, 4240m, 4250m, 4260m, 4270m, 4280m, 4290m, 4300m, 4310m, 4320m, 4330m, 4340m, 4350m, 4360m, 4370m, 4380m, 4390m, 4400m, 4410m, 4420m, 4430m, 4440m, 4450m, 4460m, 4470m, 4480m, 4490m, 4500m, 4510m, 4520m, 4530m, 4540m, 4550m, 4560m, 4570m, 4580m, 4590m, 4600m, 4610m, 4620m, 4630m, 4640m, 4650m, 4660m, 4670m, 4680m, 4690m, 4700m, 4710m, 4720m, 4730m, 4740m, 4750m, 4760m, 4770m, 4780m, 4790m, 4800m, 4810m, 4820m, 4830m, 4840m, 4850m, 4860m, 4870m, 4880m, 4890m, 4900m, 4910m, 4920m, 4930m, 4940m, 4950m, 4960m, 4970m, 4980m, 4990m, 5000m, 5010m, 5020m, 5030m, 5040m, 5050m, 5060m, 5070m, 5080m, 5090m, 5100m, 5110m, 5120m, 5130m, 5140m, 5150m, 5160m, 5170m, 5180m, 5190m, 5200m, 5210m, 5220m, 5230m, 5240m, 5250m, 5260m, 5270m, 5280m, 5290m, 5300m, 5310m, 5320m, 5330m, 5340m, 5350m, 5360m, 5370m, 5380m, 5390m, 5400m, 5410m, 5420m, 5430m, 5440m, 5450m, 5460m, 5470m, 5480m, 5490m, 5500m, 5510m, 5520m, 5530m, 5540m, 5550m, 5560m, 5570m, 5580m, 5590m, 5600m, 5610m, 5620m, 5630m, 5640m, 5650m, 5660m, 5670m, 5680m, 5690m, 5700m, 5710m, 5720m, 57



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1716

Página 11 de 32

**R-191.716 – ÔNUS HIPOTECÁRIO** – Registro de Cédula de Crédito Bancário n.º 337.003.229, emitida em Ribeirão Preto – SP, em 05 de novembro de 2014, por **CONSTRUTORA MASSAFERA LTDA**, sediada em Araraquara-SP, e inscrita no CNPJ sob o nº 43.970.417/0001-90. **Representantes e Sócios:** Luiz Antonio Massafra, brasileiro, casado sob o regime de Comunhão Universal de bens, empresário, residente e domiciliado em Araraquara-SP, CIREQ nº 24884166 SSP-SP e inscrita no CPF sob o nº 269.168.808-63 e Maria de Carvalho Massafra, brasileira, solteira, pecuarista, residente e domiciliada em Araraquara-SP, CIREQ nº 26.527.040-6, e inscrita no CPF sob o nº 278.274.838-60. **Avalistas:** Luiz Antonio Massafra (já qualificado), Maria Sílvia de Carvalho Massafra, brasileira, casada sob o regime de Comunhão Universal de bens, possuidora, residente e domiciliada em Araraquara-SP, CIREQ nº 52718460 SSP-SP, CPF nº 218.916.208-43, e Maria de Carvalho Massafra (já qualificado), LACON ENGENHARIA LTDA, sediada em Araraquara-SP, e inscrita no CNPJ sob o nº 39.359.323/0001-10, representada neste ato por seus sócios Carlos Eduardo Massafra, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Araraquara-SP, CIREQ nº 333985-5 SSP-SP, CPF nº 269.186.508-82, e Francisco José Santos, brasileiro, divorciado, arquiteto ou paisagista, residente e domiciliado em Araraquara-SP, CIREQ nº 3.226.884 SSP-SP, CPF nº 242.234.928-83, Roberto Massafra, brasileiro, agricultor, casado sob o regime da Comunhão Universal de bens, residente e domiciliado em Araraquara-SP, CIREQ nº 38346356 SSP-SP, CPF nº 926.749.808-00, e Maria Cristina Hegg Massafra, brasileira, advogada, casada sob o regime de Comunhão Universal de bens, residente e domiciliada em Araraquara-SP, CIREQ nº 4.353.055-2 SSP-SP, CPF nº 295.411.568-30. **Financiador:** Banco do Brasil S.A. agência de Ribeirão Preto-SP, CNPJ/MF nº 00.000.000/0005-24. **Valor:** R\$12.900.000,00 (doze milhões e novecentos mil reais), pagável na agência do Banco do Brasil S.A. em que for mantida a conta corrente de Emissão. **Forma de Pagamento:** o Emitente obriga-se a pagar ao Credor a dívida resultante do título em 341 (trezentos e quarenta e um) parcelas de capital com os seguintes vencimentos e valores nominais: em 15/01/2015, R\$379.411,82, em 15/02/2015, R\$379.411,76, em 15/03/2015, R\$379.411,76, em 15/04/2015, R\$379.411,76, em 15/05/2015, R\$379.411,76, em 15/06/2015, R\$379.411,76, em 15/07/2015, R\$379.411,76, em 15/08/2015, R\$379.411,76, em 15/09/2015, R\$379.411,76, em 15/10/2015, R\$379.411,76, em 15/11/2015, R\$379.411,76, em 15/12/2015, R\$379.411,76, em 15/01/2016, R\$379.411,76, em 15/02/2016, R\$379.411,76, em 15/03/2016, R\$379.411,76, em 15/04/2016, R\$379.411,76, em 15/05/2016, R\$379.411,76, em 15/06/2016, R\$379.411,76, em 15/07/2016, R\$379.411,76, em 15/08/2016, R\$379.411,76, em 15/09/2016, R\$379.411,76, em 15/10/2016, R\$379.411,76, em 15/11/2016, R\$379.411,76, em 15/12/2016, R\$379.411,76, em 15/01/2017, R\$379.411,76, em 15/02/2017, R\$379.411,76, em 15/03/2017, R\$379.411,76, em 15/04/2017, R\$379.411,76, em 15/05/2017, R\$379.411,76, em 15/06/2017, R\$379.411,76, em 15/07/2017, R\$379.411,76, em 15/08/2017, R\$379.411,76, em 15/09/2017, R\$379.411,76, obrigando-se a liquidar com a última em 15/10/2017. **Encargos:** sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimos, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 150% (cento e cinquenta) por cento da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis, sendo levados a débito da conta vinculada de empréstimo a cada dia-base, no vencimento e na liquidação da dívida e exigido integralmente o seu pagamento a cada dia-base, a partir de 15/12/2014, no vencimento e na liquidação da dívida nas condições – proporcionalmente aos valores remanidos. **Objeto(s) da Garantia:** em hipoteca celular de 1ª (primeira) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da presente matrícula, com a área de 19 alqueires e 222,5 braças quadrados, cuja titularidade pertence a Luiz Antonio Massafra e Roberto Massafra. **Observação:** apresenta CCIR, Certidão Negativa de ITR, Certidão Negativa do BIAMA em acurramento à Cédula em arquivada na pasta de Cédulas Rurais n.º 63 desta Serventia. O referido é verdade. Dou fé, Cachoeira Alta, 28 de novembro de 2014. A Oficial.

**R-201.716 – ÔNUS HIPOTECÁRIO CEGULAR** Por Cédula de Crédito Bancário n.º 337.003.348, emitida em Ribeirão Preto – SP, aos 26 de junho de 2015, pela **CONSTRUTORA MASSAFERA LTDA**, sediada em Araraquara – SP, inscrita no CNPJ/MF nº 43.970.417/0001-90, vencível em 28/05/2019, com valor de R\$12.704.039,61 (doze milhões setecentos e quatro mil e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos), a favor do **Banco do Brasil S.A.**, por sua dependência EMPRESARIAL, RIBEIRÃO PRETO – SP, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0005-24, **fiado garantido o presente integral em Hipoteca Celular de 1ª (primeira) grau**. Assinam os proprietários Luiz Antonio Massafra e Roberto Massafra que firmaram a Cédula na qualidade de intervenientes garantidores, bem como seus respectivos cônjuges, Maria Sílvia de Carvalho Massafra e Maria Cristina Hegg Massafra, na condição de Arantes. Foram Hiptecadas os imóveis objeto das Matrículas n.ºs 1.906 e 2.278 deste CRI para garantia da mesma dívida. Segue arquivada uma via da Cédula em questão junto à Pasta n.º 66 de Cédulas Rurais deste Serviço. O referido é verdade. Dou fé, Cachoeira Alta, 14 de julho de 2015. A Oficial.



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1716

Página 32 de 32



Fernanda Araújo Justino – Escrivente  
PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS  
Sele Eletrônica de Funcionário  
02482306112175734420002  
Consulte este selo em  
<http://certificadigital.tjgo.jus.br>



Certidão válida por 30 dias a contar da emissão, conforme Art. 7º, II, § 1º do Decreto nº 85.248/86 e Art. 873 do Código de Normas e Procedimentos do Poder Judiciário do Estado de Goiás.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

**Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO**

**Matrícula 1.906**

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula: 1.906

Page 1 of 10

Abstract

171

## REGISTRO DE IMÓVEIS

## REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 9

[illegible]

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula: 1.906

Page 1 of 10

[illegible]



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1.906

Página 8 de 11

P-03-1906 - Em termos da Escritura de Compra e Venda de R. 035 h. v. 26 das matas do 1º ofício local, aos 15/08/88. O imóvel objeto da escritura supra, constante de 06 alqueires em terras de sesmaria, foi alienado em sua totalidade, a Rm. Antônio Maranhão, filho de Rm. nº 3.984.364 Rm. Luiz Henrique, casado com Maria Lígia de Barros Maranhão, residente no Rm. nº 3.689.168-68-63, residente e domiciliado em Paraguará, SP, e Roberto Maranhão, agricultor rural, portador da Rm. nº 9.024.635-88, casado com Maria Cristina Hegg Maranhão, residente no Rm. nº 036.449.808-00, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Paraguará, SP. A compra de, por meio de Paula, supra, qualificada, e Spm. Eliza Ferreira de Paula de Lenc. Rm. nº 11.836.813-88/11, inscritos conjuntamente no CPF nº 063.953.506-85, residentes e domiciliados a Rua 25, Ed. Futuro, Lapa Martins, 2º andar, nº 704, Fátima - MG, cujo valor em conjunto com outras terras de Rm. nº 000.000.000, arbitrado pelo Juiz de Direito local e Rm. nº 5.000.000, reconhecido pelas partes. Desse J. de Alta, 18/08/88. Paulo Sérgio de Araújo - S. J.



CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1.906

Página 8 de 11

P-04-1906 - É a presente para constar que no corpo da escritura supra no R-03 supra, os propositores da mesma denunciaram o imóvel de Foz de Iguaçu, "Pto. Maria", desse J. de Alta, 18/08/88. Paulo Sérgio de Araújo - S. J.

A 05/10/06 - Em termos da Adula de Produto Rural Financieira nº 120518/2003-1, emitida em 03 de outubro de 2003, por Roberto Maranhão e Maria Cristina Hegg Maranhão, a favor do Banco do Estado de São Paulo S/A - Banco, agência de Paraguará - SP inscrita em 01 de abril de 2004 com o valor de R\$ 150.000,00 certo e líquido e juros mil (1.000) por cento de juros, objeto do R. 001/1906, foi dada em hipoteca, cédula, de primeiro grau e prioridade, de juros. O título e suas partes e demais cláusulas não constantes, do R. 2954, livro 3-D, inscrita em Rm. nº 001.14-11-2003, Fátima - MG.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula: 1.906

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

03/05/2005 - Nos termos da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 12.051/2005, emitida em 03 de outubro de 2005, por Roberto Marinho e Maria Cristina Rago Marinho, a favor do Banco do Estado de São Paulo - S.A. - Banco do Estado de São Paulo - SP, inscrita em 03 de outubro de 2005, com o valor de R\$ 410.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), a parte de terras do R. 03/1906, foi dada em hipoteca regular, de segunda grau e sem concessão de terceiros, destinação para outros fins, cláusulas são constantes do R. 03/1906, Livro 3, Folha 3, Arquivo 3, Cachoeira Alta, 14-11-2005. Fls. 14/2005.

03/05/2006 - Nos termos da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 12.051/2005, emitida em 03 de outubro de 2005, por Roberto Marinho e Maria Cristina Rago Marinho, a favor do Banco do Estado de São Paulo - S.A. - Banco do Estado de São Paulo - SP, inscrita em 03 de outubro de 2005, com o valor de R\$ 410.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), a parte de terras do R. 03/1906, foi dada em hipoteca regular, de segunda grau e sem concessão de terceiros, destinação para outros fins, cláusulas são constantes do R. 03/1906, Livro 3, Folha 3, Arquivo 3, Cachoeira Alta, 14-11-2005. Fls. 14/2005.



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula: 1.906

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

03/05/2005 - Nos termos da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 12.051/2005, emitida em 03 de outubro de 2005, por Roberto Marinho e Maria Cristina Rago Marinho, a favor do Banco do Estado de São Paulo - S.A. - Banco do Estado de São Paulo - SP, inscrita em 03 de outubro de 2005, com o valor de R\$ 410.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), a parte de terras do R. 03/1906, foi dada em hipoteca regular, de segunda grau e sem concessão de terceiros, destinação para outros fins, cláusulas são constantes do R. 03/1906, Livro 3, Folha 3, Arquivo 3, Cachoeira Alta, 14-11-2005. Fls. 14/2005.

03/05/2006 - Nos termos da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 12.051/2005, emitida em 03 de outubro de 2005, por Roberto Marinho e Maria Cristina Rago Marinho, a favor do Banco do Estado de São Paulo - S.A. - Banco do Estado de São Paulo - SP, inscrita em 03 de outubro de 2005, com o valor de R\$ 410.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), a parte de terras do R. 03/1906, foi dada em hipoteca regular, de segunda grau e sem concessão de terceiros, destinação para outros fins, cláusulas são constantes do R. 03/1906, Livro 3, Folha 3, Arquivo 3, Cachoeira Alta, 14-11-2005. Fls. 14/2005.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA


CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1.906  
Página 7 de 33

Em 19/1.906 - Nos termos da Cédula de Crédito Rural (Financiaria nº 56421/2005, emitida em 23 de maio de 2005, por Roberto Martins - SP, a favor do Banco do Estado de São Paulo - SP, Banco, C.R.F. nº 06.411.637/0001.87, agência de Paranaquara - SP, com vencimento em 28 de abril de 2006, com o valor de R\$ 660.000,00 (seiscentos mil reais) a parte ideal de terras, ditas de R\$ 1.906, foi dada em hipoteca rural de 1ª grau e com concessão de juros, Quitações, juros e demais cláusulas não constantes de R\$ 3.195,00, livro 3, fls. 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula: 1.906  
Página 9 de 12

Fl. 14/1906 - Nos termos da Certidão Parcel Pag. dita, Certidão de Produto Rural, Matrícula nº 000.978.71, com vencimento em 11 de setembro de 2006, com parcelas de R\$ 200,00 (duzentos mil reais), a favor do Banco do Estado de São Paulo S.A. - BANEPA, agência de Joraguarana - SP, emitida em 25 de janeiro de 2006, por Roberto Juvêncio, inventa nº 026.719.809.00, a parte de terras ditas do R. 03/1906, da dada em Certidão Parcelas de 5ª Grau e com documentação de Imóveis. Uniãoção para e demais cláusulas, são constantes do R. 3.324, Anexo 3-D, Questionário nº 1678-2, Data: 22/02/06, Fls. 1-10, 1-11, 1-12, 1-13, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-18, 1-19, 1-20, 1-21, 1-22, 1-23, 1-24, 1-25, 1-26, 1-27, 1-28, 1-29, 1-30, 1-31, 1-32, 1-33, 1-34, 1-35, 1-36, 1-37, 1-38, 1-39, 1-40, 1-41, 1-42, 1-43, 1-44, 1-45, 1-46, 1-47, 1-48, 1-49, 1-50, 1-51, 1-52, 1-53, 1-54, 1-55, 1-56, 1-57, 1-58, 1-59, 1-60, 1-61, 1-62, 1-63, 1-64, 1-65, 1-66, 1-67, 1-68, 1-69, 1-70, 1-71, 1-72, 1-73, 1-74, 1-75, 1-76, 1-77, 1-78, 1-79, 1-80, 1-81, 1-82, 1-83, 1-84, 1-85, 1-86, 1-87, 1-88, 1-89, 1-90, 1-91, 1-92, 1-93, 1-94, 1-95, 1-96, 1-97, 1-98, 1-99, 1-100, 1-101, 1-102, 1-103, 1-104, 1-105, 1-106, 1-107, 1-108, 1-109, 1-110, 1-111, 1-112, 1-113, 1-114, 1-115, 1-116, 1-117, 1-118, 1-119, 1-120, 1-121, 1-122, 1-123, 1-124, 1-125, 1-126, 1-127, 1-128, 1-129, 1-130, 1-131, 1-132, 1-133, 1-134, 1-135, 1-136, 1-137, 1-138, 1-139, 1-140, 1-141, 1-142, 1-143, 1-144, 1-145, 1-146, 1-147, 1-148, 1-149, 1-150, 1-151, 1-152, 1-153, 1-154, 1-155, 1-156, 1-157, 1-158, 1-159, 1-160, 1-161, 1-162, 1-163, 1-164, 1-165, 1-166, 1-167, 1-168, 1-169, 1-170, 1-171, 1-172, 1-173, 1-174, 1-175, 1-176, 1-177, 1-178, 1-179, 1-180, 1-181, 1-182, 1-183, 1-184, 1-185, 1-186, 1-187, 1-188, 1-189, 1-190, 1-191, 1-192, 1-193, 1-194, 1-195, 1-196, 1-197, 1-198, 1-199, 1-200, 1-201, 1-202, 1-203, 1-204, 1-205, 1-206, 1-207, 1-208, 1-209, 1-210, 1-211, 1-212, 1-213, 1-214, 1-215, 1-216, 1-217, 1-218, 1-219, 1-220, 1-221, 1-222, 1-223, 1-224, 1-225, 1-226, 1-227, 1-228, 1-229, 1-230, 1-231, 1-232, 1-233, 1-234, 1-235, 1-236, 1-237, 1-238, 1-239, 1-240, 1-241, 1-242, 1-243, 1-244, 1-245, 1-246, 1-247, 1-248, 1-249, 1-250, 1-251, 1-252, 1-253, 1-254, 1-255, 1-256, 1-257, 1-258, 1-259, 1-260, 1-261, 1-262, 1-263, 1-264, 1-265, 1-266, 1-267, 1-268, 1-269, 1-270, 1-271, 1-272, 1-273, 1-274, 1-275, 1-276, 1-277, 1-278, 1-279, 1-280, 1-281, 1-282, 1-283, 1-284, 1-285, 1-286, 1-287, 1-288, 1-289, 1-290, 1-291, 1-292, 1-293, 1-294, 1-295, 1-296, 1-297, 1-298, 1-299, 1-300, 1-301, 1-302, 1-303, 1-304, 1-305, 1-306, 1-307, 1-308, 1-309, 1-310, 1-311, 1-312, 1-313, 1-314, 1-315, 1-316, 1-317, 1-318, 1-319, 1-320, 1-321, 1-322, 1-323, 1-324, 1-325, 1-326, 1-327, 1-328, 1-329, 1-330, 1-331, 1-332, 1-333, 1-334, 1-335, 1-336, 1-337, 1-338, 1-339, 1-340, 1-341, 1-342, 1-343, 1-344, 1-345, 1-346, 1-347, 1-348, 1-349, 1-350, 1-351, 1-352, 1-353, 1-354, 1-355, 1-356, 1-357, 1-358, 1-359, 1-360, 1-361, 1-362, 1-363, 1-364, 1-365, 1-366, 1-367, 1-368, 1-369, 1-370, 1-371, 1-372, 1-373, 1-374, 1-375, 1-376, 1-377, 1-378, 1-379, 1-380, 1-381, 1-382, 1-383, 1-384, 1-385, 1-386, 1-387, 1-388, 1-389, 1-390, 1-391, 1-392, 1-393, 1-394, 1-395, 1-396, 1-397, 1-398, 1-399, 1-400, 1-401, 1-402, 1-403, 1-404, 1-405, 1-406, 1-407, 1-408, 1-409, 1-410, 1-411, 1-412, 1-413, 1-414, 1-415, 1-416, 1-417, 1-418, 1-419, 1-420, 1-421, 1-422, 1-423, 1-424, 1-425, 1-426, 1-427, 1-428, 1-429, 1-430, 1-431, 1-432, 1-433, 1-434, 1-435, 1-436, 1-437, 1-438, 1-439, 1-440, 1-441, 1-442, 1-443, 1-444, 1-445, 1-446, 1-447, 1-448, 1-449, 1-450, 1-451, 1-452, 1-453, 1-454, 1-455, 1-456, 1-457, 1-458, 1-459, 1-460, 1-461, 1-462, 1-463, 1-464, 1-465, 1-466, 1-467, 1-468, 1-469, 1-470, 1-471, 1-472, 1-473, 1-474, 1-475, 1-476, 1-477, 1-478, 1-479, 1-480, 1-481, 1-482, 1-483, 1-484, 1-485, 1-486, 1-487, 1-488, 1-489, 1-490, 1-491, 1-492, 1-493, 1-494, 1-495, 1-496, 1-497, 1-498, 1-499, 1-500, 1-501, 1-502, 1-503, 1-504, 1-505, 1-506, 1-507, 1-508, 1-509, 1-510, 1-511, 1-512, 1-513, 1-514, 1-515, 1-516, 1-517, 1-518, 1-519, 1-520, 1-521, 1-522, 1-523, 1-524, 1-525, 1-526, 1-527, 1-528, 1-529, 1-530, 1-531, 1-532, 1-533, 1-534, 1-535, 1-536, 1-537, 1-538, 1-539, 1-540, 1-541, 1-542, 1-543, 1-544, 1-545, 1-546, 1-547, 1-548, 1-549, 1-550, 1-551, 1-552, 1-553, 1-554, 1-555, 1-556, 1-557, 1-558, 1-559, 1-560, 1-561, 1-562, 1-563, 1-564, 1-565, 1-566, 1-567, 1-568, 1-569, 1-570, 1-571, 1-572, 1-573, 1-574, 1-575, 1-576, 1-577, 1-578, 1-579, 1-580, 1-581, 1-582, 1-583, 1-584, 1-585, 1-586, 1-587, 1-588, 1-589, 1-590, 1-591, 1-592, 1-593, 1-594, 1-595, 1-596, 1-597, 1-598, 1-599, 1-600, 1-601, 1-602, 1-603, 1-604, 1-605, 1-606, 1-607, 1-608, 1-609, 1-610, 1-611, 1-612, 1-613, 1-614, 1-615, 1-616, 1-617, 1-618, 1-619, 1-620, 1-621, 1-622, 1-623, 1-624, 1-625, 1-626, 1-627, 1-628, 1-629, 1-630, 1-631, 1-632, 1-633, 1-634, 1-635, 1-636, 1-637, 1-638, 1-639, 1-640, 1-641, 1-642, 1-643, 1-644, 1-645, 1-646, 1-647, 1-648, 1-649, 1-650, 1-651, 1-652, 1-653, 1-654, 1-655, 1-656, 1-657, 1-658, 1-659, 1-660, 1-661, 1-662, 1-663, 1-664, 1-665, 1-666, 1-667, 1-668, 1-669, 1-670, 1-671, 1-672, 1-673, 1-674, 1-675, 1-676, 1-677, 1-678, 1-679, 1-680, 1-681, 1-682, 1-683, 1-684, 1-685, 1-686, 1-687, 1-688, 1-689, 1-690, 1-691, 1-692, 1-693, 1-694, 1-695, 1-696, 1-697, 1-698, 1-699, 1-700, 1-701, 1-702, 1-703, 1-704, 1-705, 1-706, 1-707, 1-708, 1-709, 1-710, 1-711, 1-712, 1-713, 1-714, 1-715, 1-716, 1-717, 1-718, 1-719, 1-720, 1-721, 1-722, 1-723, 1-724, 1-725, 1-726, 1-727, 1-728, 1-729, 1-730, 1-731, 1-732, 1-733, 1-734, 1-735, 1-736, 1-737, 1-738, 1-739, 1-740, 1-741, 1-742, 1-743, 1-744, 1-745, 1-746, 1-747, 1-748, 1-749, 1-750, 1-751, 1-752, 1-753, 1-754, 1-755, 1-756, 1-757, 1-758, 1-759, 1-760, 1-761, 1-762, 1-763, 1-764, 1-765, 1-766, 1-767, 1-768, 1-769, 1-770, 1-771, 1-772, 1-773, 1-774, 1-775, 1-776, 1-777, 1-778, 1-779, 1-780, 1-781, 1-782, 1-783, 1-784, 1-785, 1-786, 1-787, 1-788, 1-789, 1-790, 1-791, 1-792, 1-793, 1-794, 1-795, 1-796, 1-797, 1-798, 1-799, 1-800, 1-801, 1-802, 1-803, 1-804, 1-805, 1-806, 1-807, 1-808, 1-809, 1-810, 1-811, 1-812, 1-813, 1-814, 1-815, 1-816, 1-817, 1-818, 1-819, 1-820, 1-821, 1-822, 1-823, 1-824, 1-825, 1-826, 1-827, 1-828, 1-829, 1-830, 1-831, 1-832, 1-833, 1-834, 1-835, 1-836, 1-837, 1-838, 1-839, 1-840, 1-841, 1-842, 1-843, 1-844, 1-845, 1-846, 1-847, 1-848, 1-849, 1-850, 1-851, 1-852, 1-853, 1-854, 1-855, 1-856, 1-857, 1-858, 1-859, 1-860, 1-861, 1-862, 1-863, 1-864, 1-865, 1-866, 1-867, 1-868, 1-869, 1-870, 1-871, 1-872, 1-873, 1-874, 1-875, 1-876, 1-877, 1-878, 1-879, 1-880, 1-881, 1-882, 1-883, 1-884, 1-885, 1-886, 1-887, 1-888, 1-889, 1-890, 1-891, 1-892, 1-893, 1-894, 1-895, 1-896, 1-897, 1-898, 1-899, 1-900, 1-901, 1-902, 1-903, 1-904, 1-905, 1-906, 1-907, 1-908, 1-909, 1-910, 1-911, 1-912, 1-913, 1-914, 1-915, 1-916, 1-917, 1-918, 1-919, 1-920, 1-921, 1-922, 1-923, 1-924, 1-925, 1-926, 1-927, 1-928, 1-929, 1-930, 1-931, 1-932, 1-933, 1-934, 1-935, 1-936, 1-937, 1-938, 1-939, 1-940, 1-941, 1-942, 1-943, 1-944, 1-945, 1-946, 1-947, 1-948, 1-949, 1-950, 1-951, 1-952, 1-953, 1-954, 1-955, 1-956, 1-957, 1-958, 1-959, 1-960, 1-961, 1-962, 1-963, 1-964, 1-965, 1-966, 1-967, 1-968, 1-969, 1-970, 1-971, 1-972, 1-973, 1-974, 1-975, 1-976, 1-977, 1-978, 1-979, 1-980, 1-981, 1-982, 1-983, 1-984, 1-985, 1-986, 1-987, 1-988, 1-989, 1-990, 1-991, 1-992, 1-993, 1-994, 1-995, 1-996, 1-997, 1-998, 1-999, 1-1000, 1-1001, 1-1002, 1-1003, 1-1004, 1-1005, 1-1006, 1-1007, 1-1008, 1-1009, 1-1010, 1-1011, 1-1012, 1-1013, 1-1014, 1-1015, 1-1016, 1-1017, 1-1018, 1-1019, 1-1020, 1-1021, 1-1022, 1-1023, 1-1024, 1-1025, 1-1026, 1-1027, 1-1028, 1-1029, 1-1030, 1-1031, 1-1032, 1-1033, 1-1034, 1-1035, 1-1036, 1-1037, 1-1038, 1-1039, 1-1040, 1-1041, 1-1042, 1-1043, 1-1044, 1-1045, 1-1046, 1-1047, 1-1048, 1-1049, 1-1050, 1-1051, 1-1052, 1-1053, 1-1054, 1-1055, 1-1056, 1-1057, 1-1058, 1-1059, 1-1060, 1-1061, 1-1062, 1-1063, 1-1064, 1-1065, 1-1066, 1-1067, 1-1068, 1-1069, 1-1070, 1-1071, 1-1072, 1-1073, 1-1074, 1-1075, 1-1076, 1-1077, 1-1078, 1-1079, 1-1080, 1-1081, 1-1082, 1-1083, 1-1084, 1-1085, 1-1086, 1-1087, 1-1088, 1-1089, 1-1090, 1-1091, 1-1092, 1-1093, 1-1094, 1-1095, 1-1096, 1-1097, 1-1098, 1-1099, 1-1100, 1-1101, 1-1102, 1-1103, 1-1104, 1-1105, 1-1106, 1-1107, 1-1108, 1-1109, 1-1110, 1-1111, 1-1112, 1-1113, 1-1114, 1-1115, 1-1116, 1-1117, 1-1118, 1-1119, 1-1120, 1-1121, 1-1122, 1-1123, 1-1124, 1-1125, 1-1126, 1-1127, 1-1128, 1-1129, 1-1130, 1-1131, 1-1132, 1-1133, 1-1134, 1-1135, 1-1136, 1-1137, 1-1138, 1-1139, 1-1140, 1-1141, 1-1142, 1-1143, 1-1144, 1-1145, 1-1146, 1-1147, 1-1148, 1-1149, 1-1150, 1-1151, 1-1152, 1-1153, 1-1154, 1-1155, 1-1156, 1-1157, 1-1158, 1-1159, 1-1160, 1-1161, 1-1162, 1-1163, 1-1164, 1-1165, 1-1166, 1-1167, 1-1168, 1-1169, 1-1170, 1-1171, 1-1172, 1-1173, 1-1174, 1-1175, 1-1176, 1-1177, 1-1178, 1-1179, 1-1180, 1-1181, 1-1182, 1-1183, 1-1184, 1-1185, 1-1186, 1-1187, 1-1188, 1-1189, 1-1190, 1-1191, 1-1192, 1-1193, 1-1194, 1-1195, 1-1196, 1-1197, 1-1198, 1-1199, 1-1200, 1-1201, 1-1202, 1-1203, 1-1204, 1-1205, 1-1206, 1-1207, 1-1208, 1-1209, 1-1210, 1-1211, 1-1212, 1-1213, 1-1214, 1-1215, 1-1216, 1-1217, 1-1218, 1-1219, 1-1220, 1-1221, 1-1222, 1-1223, 1-1224, 1-1225, 1-1226, 1-1227, 1-1228, 1-1229, 1-1230, 1-1231, 1-1232, 1-1233, 1-1234, 1-1235, 1-1236, 1-1237, 1-1238, 1-1239, 1-1240, 1-1241, 1-1242, 1-1243, 1-1244, 1-1245, 1-1246, 1-1247, 1-1248, 1-1249, 1-1250, 1-1251, 1-1252, 1-1253, 1-1254, 1-1255, 1-1256, 1-1257, 1-1258, 1-1259, 1-1260, 1-1261, 1-1262, 1-1263, 1-1264, 1-1265, 1-1266, 1-1267, 1-1268, 1-1269, 1-1270, 1-1271, 1-1272, 1-1273, 1-1274, 1-1275, 1-1276, 1-1277, 1-1278, 1-1279, 1-1280, 1-1281, 1-1282, 1-1283, 1-1284, 1-1285, 1-1286, 1-1287, 1-1288, 1-1289, 1-1290, 1-1291, 1-1292, 1-1293, 1-1294, 1-1295, 1-1296, 1-1297, 1-1298, 1-1299, 1-1300, 1-1301, 1-1302, 1-1303, 1-1304, 1-1305, 1-1306, 1-1307, 1-1308, 1-1309, 1-1310, 1-1311, 1-1312, 1-1313, 1-1314, 1-1315, 1-1316, 1-1317, 1-1318, 1-1319, 1-1320, 1-1321, 1-1322, 1-1323, 1-1324, 1-1325, 1-1326, 1-1327, 1-1328, 1-1329, 1-1330, 1-1331, 1-1332, 1-1333, 1-1334, 1-1335, 1-1336, 1-1337, 1-1338, 1-1339, 1-1340, 1-1341, 1-1342, 1-1343, 1-1344, 1-1345, 1-1346, 1-1347, 1-1348, 1-1349, 1-1350, 1-1351, 1-1352, 1-1353, 1-1354, 1-1355, 1-1356, 1-1357, 1-1358, 1-1359, 1-1360, 1-1361, 1-1362, 1-1363, 1-1364, 1-1365, 1-1366, 1-1367, 1-1368, 1-1369, 1-1370, 1-1371, 1-1372, 1-1373, 1-1374, 1-1375, 1-1376, 1-1377, 1-1378, 1-1379, 1-1380, 1-1381, 1-1382, 1-1383, 1-1384, 1-1385, 1-1386, 1-1387, 1-1388, 1-1389, 1-1390, 1-1391, 1-1392, 1-1393, 1-1394, 1-1395, 1-1396, 1-1397, 1-1398, 1-1399, 1-1400, 1-1401, 1-1402, 1-1403, 1-1404, 1-1405, 1-1406, 1-1407, 1-1408, 1-1409, 1-1410, 1-1411, 1-1412, 1-1413, 1-1414, 1-1415, 1-1416, 1-1417, 1-1418, 1-1419, 1-1420, 1-1421, 1-1422, 1-1423, 1-1424, 1-1425, 1-1426, 1-1427, 1-1428, 1-1429, 1-1430, 1-1431, 1-1432, 1-1433, 1-1434, 1-1435, 1-1436, 1-1437, 1-1438, 1-1439, 1-1440, 1-1441, 1-1442, 1-1443, 1-1444, 1-1445, 1-1446, 1-1447, 1-1448, 1-1449, 1-1450, 1-1451, 1-1452, 1-1453, 1-1454, 1-1455, 1-1456, 1-1457, 1-1458, 1-1459, 1-1460, 1-1461, 1-1462, 1-1463, 1-1464, 1-1465, 1-1466, 1-1467, 1-1468, 1-1469, 1-1470, 1-1471, 1-1472, 1-1473, 1-1474, 1-1475, 1-1476, 1-1477, 1-1478, 1-1479, 1-1480, 1-1481, 1-1482, 1-1483, 1-1484, 1-1485, 1-1486, 1-1487, 1-1488, 1-1489, 1-1490, 1-1491, 1-1492, 1-1493, 1-1494, 1-1495, 1-1496, 1-1497, 1-1498, 1-1499, 1-1500, 1-1501, 1-1502, 1-1503, 1-1504, 1-1505, 1-1506, 1-1507, 1-1508, 1-1509, 1-1510, 1-1511, 1-1512, 1-1513, 1-1514, 1-1515, 1-1516, 1-1517, 1-1518, 1-1519, 1-1520, 1-1521, 1-1522, 1-1523, 1-1524, 1-1525, 1-1526, 1-1527, 1-1528, 1-1529, 1-1530, 1-1531, 1-1532, 1-1533, 1-1534, 1-1535, 1-1536, 1-1537, 1-1538, 1-1539, 1-1540, 1-1541, 1-1542, 1-1543, 1-1544, 1-1545, 1-1546, 1-1547, 1-1548, 1-1549, 1-1550, 1-1551, 1-1552, 1-1553, 1-1554, 1-1555, 1-1556, 1-1557, 1-1558, 1-1559, 1-1560, 1-1561, 1-1562, 1-1563, 1-1564, 1-1565, 1-1566, 1-1567, 1-1568, 1-1569, 1-1570, 1-1571, 1-1572, 1-1573, 1-1574, 1-1575, 1-1576, 1-1577, 1-1578, 1-1579, 1-1580, 1-1581, 1-1582, 1-1583, 1-1584, 1-1585, 1-1586, 1-1587, 1-1588, 1-1589, 1-1590, 1-1591, 1-1592, 1-1593, 1-1594, 1-1595, 1-1596, 1-1597, 1-1598, 1-1599, 1-1600, 1-1601, 1-1602, 1-1603, 1-1604, 1-1605, 1-1606, 1-1607, 1-1608, 1-1609, 1-1610, 1-1611, 1-1612, 1-1613, 1-1614, 1-1615, 1-1616, 1-

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1.906  
Página 11 de 11

com uma autorização da SFMAR/HH. Os atuais proprietários, comprometeram-se por si, seus herdeiros, sucessores, a pagar e presentear graciosamente a laia, firma e valores. Foram apresentados os compromissos de pagamento da ITR, referentes aos exercícios de 2003 a 2006, com o integral cadastrado na Receita Federal sob o nº 1.342.200-6, com a área de 644,1ha, em nome de Luiz Antônio Mascarela. Os memoriais descritivos apresentados não da laia e responsabilidade da engenharia agêncioma, Afonso Alves da Silva, CREB nº 332/P-02, os quais juntamente com a planta, mapa, cartões e procurações, foram arquivados neste Serviço Registral na Pasta nº 08 de Reserva Florestal. Dou fi. C. Alta, 12-06-07. Brício - 104. Julho

At 18/1906. Nos termos da Autorização de baixa datada de 28 de agosto de 2008, expedida pelo Banco Santander S.A. com sede em São Paulo-SP, devidamente assinadas por Luiz Antônio Eschmann e Marco Antônio Fugaro, na qualidade de procuradores do referido banco, a qual fica arquivada neste Serviço Registral na Pasta nº 07 de Autorização de Baixa, deu baixa total no R. 13/1906. Dou fi. C. Alta, 05-09-2008. Brício - 104. Julho



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1.906  
Página 12 de 11

**R-191.906 - ÔNUS HIPOTECÁRIO** - Registro de Cédula de Crédito Bancário nº 357.003.229, emitida em Ribeirão Preto - SP, em 03 de novembro de 2014, por CONSTRUTORA MASSAFERA LTDA, sediada em Araraquã-SP, e inscrita no CNPJ sob o nº 043.970.417/0001-90. Representantes e Sócios: Luiz Antônio Mascarela, brasileiro, casado sob o regime de Comunhão Universal de bens, empresário, residente e domiciliado em Araraquã-SP, CERG nº 29854366 SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 269.168.688-63 e Marina de Carvalho Mascarela, brasileira, solteira, pecuarista, residente e domiciliada em Araraquã-SP, CERG nº 26.527.049-6, e inscrita no CPF sob o nº 278.274.838-60. Avalistas: Luiz Antônio Mascarela (já qualificado), Maria Sílvia de Carvalho Mascarela, brasileira, casada sob o regime de Comunhão Universal de bens, pensionista, residente e domiciliada em Araraquã-SP, CERG nº 5271866/SSP-SP, CPF nº 218.916.208-41, e Maria de Carvalho Mascarela (já qualificada), LACON ENGENHARIA LTDA, sediada em Araraquã-SP, e inscrita no CNPJ sob o nº 30.359.323/0001-19, representada neste ato por seus sócios Carlos Eduardo Mascarela, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Araraquã-SP, CERG nº 333985-5 SSP-SP, CPF nº 269.186.508-82, e Francisco José Santos, brasileiro, divorciado, arquiteto ou paisagista, residente e domiciliado em Araraquã-SP, CERG nº 3226486 SSP-SP, CPF nº 242.234.928-53, Roberto Mascarela, brasileiro, agricultor, casado sob o regime de Comunhão Universal de bens, residente e domiciliado em Araraquã-SP, CERG nº 90146356/SSP-SP, CPF nº 026.749.808-00, e Maria Cristina Begg Mascarela, brasileira, advogada, casada sob o regime de Comunhão Universal de bens, residente e domiciliada em Araraquã-SP, CERG nº 4.355.025-2/SSP-SP, CPF nº 295.421.568-20. Financiadora: Banco do Brasil S.A. agência de Ribeirão Preto-SP, CNPJ/MP 00.008.000/0065-24. Valor: R\$12.900.000,00 (doze milhões e novecentos mil reais), pagável na agência do Banco do Brasil S.A., em que for mantida a conta corrente do Emitente. **Forma de Pagamento:** o Emitente obriga-se a pagar ao Credor a dívida resultante do título em 34 (trinta e quatro) parcelas de capital com os seguintes vencimentos e valores nominais: em 15/01/2015, R\$379.411,76, em 15/02/2015, R\$379.411,76, em 15/03/2015, R\$379.411,76, em 15/04/2015, R\$379.411,76, em 15/05/2015, R\$379.411,76, em 15/06/2015, R\$379.411,76, em 15/07/2015, R\$379.411,76, em 15/08/2015, R\$379.411,76, em 15/09/2015, R\$379.411,76, em 15/10/2015, R\$379.411,76, em 15/11/2015, R\$379.411,76, em 15/12/2015, R\$379.411,76, em 15/01/2016, R\$379.411,76, em 15/02/2016, R\$379.411,76, em 15/03/2016, R\$379.411,76, em 15/04/2016, R\$379.411,76, em 15/05/2016, R\$379.411,76, em 15/06/2016, R\$379.411,76, em 15/07/2016, R\$379.411,76, em 15/08/2016, R\$379.411,76, em 15/09/2016, R\$379.411,76, em 15/10/2016, R\$379.411,76, em 15/11/2016, R\$379.411,76, em 15/12/2016, R\$379.411,76, em 15/01/2017, R\$379.411,76, em 15/02/2017, R\$379.411,76, em 15/03/2017, R\$379.411,76, em 15/04/2017, R\$379.411,76, em 15/05/2017, R\$379.411,76, em 15/06/2017, R\$379.411,76, em 15/07/2017, R\$379.411,76, em 15/08/2017, R\$379.411,76, em 15/09/2017, R\$379.411,76, obrigando-se a liquidar com a última em 15/10/2017. **Encargos:** sobre os saldos devedores verificados na conta do empréstimo, deontados do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incluindo encargos financeiros correspondentes a 150% (cento e cinquenta) por cento de taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis, sendo levados o débito da conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida e exigido integralmente o seu pagamento a cada data-base, a partir de 15/12/2014, no vencimento e na liquidação da dívida nas remissões - proporcionalmente aos valores remidos. **Objeto(s) da Garantia:** em hipoteca celular de 1º (primeiro) grau e sera consequência de terceiros, o imóvel constante da presente matrícula, com a área de 29ha, 08a, cuja titularidade pertence a Luiz Antônio Mascarela e Roberto Mascarela. **Observações:** agencios CCIR, Cédula Negativa de ITR, Cédula Negativa do IBAMA em acompanhamento à Cédula ora arquivada na pasta de Cédulas Raras nº 63 desta Servença. O referido é verdade. Dou fi. Cachoeira Alta, 28 de novembro de 2014. A Oficial. -----

**R-201.906 - ÔNUS HIPOTECÁRIO CREDULIA** - Por Cédula de Crédito Bancário nº 337.003.348, emitida em Ribeirão Preto - SP, em 26 de junho de 2015, pela CONSTRUTORA MASSAFERA LTDA, sediada em Araraquã - SP, inscrita no CNPJ/MP nº 43.970.417/0001-90, vencível em 28/05/2019, com valor de R\$12.704.039,61 (doze milhões setecentos e quatro mil e trinta e nove reais e sessenta e um centavos), a favor do Banco do Brasil S.A., por sua dependência EMPRESARIAL RIBEIRÃO PRETO - SP, inscrita no CNPJ/MP nº 00.000.900-9065-24, **flora gravada o presente imóvel em Hipoteca Celular de 2º (segundo) grau.** Assinaram os proprietários Luiz Antônio Mascarela e Roberto Mascarela que firmaram a Cédula em qualidade de intervenientes garantidores, bem como seus respectivos cônjuges, Maria Sílvia de Carvalho Mascarela e Maria Cristina Begg Mascarela, na condição de Arrematantes. Foram Hipotecados os imóveis objeto das Matrículas nºs 1.716 e 2.278 deste CRI para garantia da mesma dívida. Segue arquivada uma via da Cédula em questão junto à Pasta nº 66 de Cédulas Raras deste Serviço. O referido é verdade. Dou fi. Cachoeira Alta, 14 de julho de 2015. A Oficial. -----

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 1.906  
Folha 38 de 38

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 1.906, extraída por meio eletrônico nos termos do Art. 19, §1º da Lei nº 6.013/73 e Art.41 da Lei nº 8.935/94 e está conforme o original.

OBS.: Nos termos do Art. 15, §4º da Lei Estadual nº 19.191/15 constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no §1º deste artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376/02, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

É somente o que foi pedido para certificar, do que dá fe.

Cachoeira Alta - GO, 11 de Agosto de 2023



Fernanda Araújo Justino – Escrevente  
PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
02482388112175734428004  
Consulte este selo em:  
<http://transparencia.tjgo.jus.br>



Certidão válida por 30 dias a contar da emissão, conforme Art. 17, IV, b do Decreto nº 91.248/06 e Art. 859 do Código de Normas e Procedimentos de Funcionamento do Poder Judiciário do GOJGO.

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjgo.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.





**Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO**

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos  
CACHOEIRA ALTA - VARA CIVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKykl99.



CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula: 2.278

Page 8 of 12

[illegible]

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula: 2.278

Page 4 de 10

## REGISTRO DE IMÓVEIS

## REGISTRO GERAL

LWAD No B-2

[illegible]



**Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO**

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.



CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula: 2.278

Page 3 of 12

R. 11/2.278 - No nome da Adula Rural Piquetada n: 0000001017, com o vencimento em 26 de outubro de 2006, com o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) a favor do Banco do Estado de São Paulo S.A. BANESEPA, agência de Joracaguara - SP, emitida em 30 de janeiro de 2006, por Roberto Passalunghi, inscrito no CPF sob o n: 026.749.808-00, a partir de terras objeto da R. 01/2.278, foi dada em hipoteca Adular de 4º grau e com concessão de juros. Votação: quórum e demais cláusulas não constantes da R. 3.323. fls 167v: livro 3-D Juiz de Paz. fls. C. Alta, 22-02-06 fls. 17, 18.



CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula: 2.278

Página 6 de 10

Oo 07/2.298 - Nos termos das Intimações de Busca, datadas de 05 de maio de 2006, expedidas pelo Banco de São Paulo S.A. (BPS) e BPSF, devidamente autorizadas por Jorge Bernardo Barreira Justus e Maria dos Santos de Almeida, na qualidade de representantes do Banco de São Paulo, as quais foram requeridas pelo Serviço Registral no posto 72-05 de Intimação de Busca, da Junta Total no Pa. 07/2.298 e 08/2.298. Por f.c. Mto., 09 de 06 de 2006, pág. 19, folio.

Oo 07/2.298 - Nos termos do Anteprojeto de Busca, datado de 19 de setembro de 2006, expedido pelo Banco de São Paulo de São Paulo S.A. - BPS/BPSF, acerca de São Paulo - SP, devidamente autorizado por Jorge Bernardo Barreira Justus e Maria dos Santos de Almeida, as quais foram requeridas pelo Serviço Registral no posto 72-05 de Intimação de Busca, da Junta Total no Pa. 07/2.298. Por f.c. Mto., 09 de 06 de 2006, pág. 19, folio.

Oo 07/2.298 - Conforme Edital de Responsabilidade de Avaliação de Reserva Legal Extra Propriedade, datado de 21 de fevereiro de 2007, firmada pelos proprietários da parte de terreno objeto de presente matrícula, Luiz Antônio Mangueira e Edete Mangueira, em declaração perante a autoridade florestal que também este terreno assim tendo em vista o que determina o parágrafo 3º do art. 16 da Lei 4.771/65, e o art. 20 da Lei Estadual nº 12.948/04, a lei federal nº 8.203/91, precede a esta para constar que a Reserva Florestal local, com a área de 81ha, 45m², não se infere a 50% da total da parte de terreno objeto de presente matrícula, até localidade na inicial aval de propriedade de Luiz Antônio Mangueira e Edete Mangueira, situada no município de Planaltina - GO, objeto de matrícula 93.811 da SRJ de Planaltina - GO, conforme Avaliador 02/04/2011, constante da cartilha finalizada 1º apresentando A área de reserva florestal legal extra-propriedade está superior em 123.293,40m², com divisão e compartição própria e fica gravada como reserva de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração sem autorização da SEMERH ou titular proprietário, comprometendo-se, por isso, em declarar, em consequência, a favor e perante governo nacional, físico e jurídico, a Reserva Florestal, em nome do P. parte de terreno da presente matrícula caber a área de 81ha, 45m², área livre antes extinta e soma com o seguinte (em hectares), com os seguintes metros e compartimentos: começar no ponto A situado no terreno da propriedade F na margem direita da bacia de Lagoa dos rios confinantes com a primeira na curva de NW 45° 00' 00" SE e distância de 56,40m até o ponto B, daí segue margeando a R.P.P. da bacia de Lagoa acima indo até o P. ponto C, daí segue confinante com terreno da propriedade no número de SW 29° 30' 00" NE e distância de

Continuação do fl. III, p. 2-V





Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 2.278  
Página 1 de 33

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2-21


MATRÍCULA Nº: \_\_\_\_\_

DATA: \_\_\_\_\_

IMÓVEL: Continuação da Mat 2278, no fl. 133v, l. 2-3.

52.14m até a margem direita do lago, diga do lago do lago na sua calceira, daí segue margeando a referida calceira até o ponto A, ponto de partida. Foram apresentadas as comprovantes de pagamento da ITR, referentes aos exercícios de 2002 a 2006, com a insinua condutiva na Renda Estadual sob o nº 1.242.200-6, com a área de 644,1ha, em nome de Luiz Antônio Massafra. Os memoriais de inventário, diga de inventário apresentados com a área e responsabilidade do suposto agrônomo, Afonso Rios da Silva, CREA nº 332/D-60, os quais juntamente com o termo, mapa, certidão e procuração, foram arquivados neste Serviço Registral na Pasta nº 08 da Reserva Florestal, sob o nº 1.242.200-6, 12-06-07. Fls. 19 e 20.

Fls. 016/2278 - Nos termos da Autorização de Boiça datada de 28 de agosto de 2008, expedida pelo Banco Santander S.A., com sede em São Paulo - SP, devidamente assinada por Luiz Antônio Barchiavani e Marco Antônio Siqueira, na qualidade de procuradores do referido banco, a qual fica arquivada neste Serviço Registral na Pasta nº 07 de Autorização de Boiça, da Boiça total no R. 11/2278, sob o nº 1.242.200-6, 05-09-08. Fls. 1 e 2.



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 2.278  
Página 2 de 33

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2-21

MATRÍCULA Nº: \_\_\_\_\_

DATA: \_\_\_\_\_

R. 17/2278 - Nos termos da Cédula Rural hipotecária e hip, diga a hipotecária nº 20090521, emitida em 29-04-2009 por Luiz Antônio Massafra, com o vencimento em 29-04-2011, com o valor de R\$ 30.000,00, a favor do Banco Bradesco S.A. agência de Araraquara - SP, a parte de terras objeto da presente matrícula foi dada em hipoteca adular de 1º grau e sem concorrência de terceiros pelo emitente e pelos garantidores hipotecantes Roberto Massafra e Maria Cristina Rugg Massafra Destinação jurídica, penhor e demais cláusulas são constantes do R. 3926, fls. 12TV, livro 3-16 Auxiliar Pouso Cachoeira, de 14-05-09. Fls. 19 e 20.

R. 18/2278 - Nos termos da Autorização de Boiça, datada de 12-05-2011, expedida pelo Banco Bradesco, devidamente assinada por Julio Cesar Venturini e Silvana Rosa de Moraes Silva, na qualidade de procuradores do referido banco, a qual fica arquivada neste Serviço Registral na Pasta nº 09 de Autorização de Boiça, da Boiça total no R. 17/2278. Dar fl. 0. 03-06-2011. Fls. 21 e 22.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 2.278

Página 9 de 33

**R-192.278 - ÔNUS HIPOTECÁRIO** - Registro de Cédula de Crédito Bancário n.º 337.003.229, emitida em Ribeirão Preto - SP, em 01 de novembro de 2014, por CONSTRUTORA MASSAFERA LTDA, sediada em Araraquara-SP, e inscrita no CNPJ sob o nº 43.970.417/0001-90. Representantes e Sócios: Luiz Antonio Massafra, brasileiro, casado sob o regime da Comunhão Universal de bens, empresário, residente e domiciliado em Araraquara-SP, CIREQ nº 28884366 SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 269.168.668-63 e Maria de Carvalho Massafra, brasileira, solteira, residente e domiciliada em Araraquara-SP, CIREQ nº 26.527.040-6, e inscrita no CPF sob o nº 278.274.838-68. Avalistas: Luiz Antonio Massafra (já qualificado), Maria Sílvia de Carvalho Massafra, brasileira, casada sob o regime de Comunhão Universal de bens, pensionista, residente e domiciliada em Araraquara-SP, CIREQ nº 52718640 SSP-SP, CPF nº 218.916.208-43, e Maria de Carvalho Massafra (já qualificada), LACON ENGENHARIA LTDA, sediada em Araraquara-SP, e inscrita no CNPJ sob o nº 19.359.323/0001-19, representada nesta ata por seus sócios Carlos Eduardo Massafra, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Araraquara-SP, CIREQ nº 3539985-5 SSP-SP, CPF nº 269.186.508-82, e Francisco Jose Santos, brasileiro, divorciado, arquiteto ou paisagista, residente e domiciliado em Araraquara-SP, CIREQ nº 3.226.886 SSP-SP, CPF nº 242.234.928-53, Roberto Massafra, brasileiro, agricultor, casado sob o regime da Comunhão Universal de bens, residente e domiciliado em Araraquara-SP, CIREQ nº 98346356 SSP-SP, CPF nº 025.749.808-00, e Maria Cristina Hegg Massafra, brasileira, advogada, casada sob o regime de Comunhão Universal de bens, residente e domiciliada em Araraquara-SP, CIREQ nº 4.353.055-2 SSP-SP, CPF nº 295.471.368-20. Financiador: Banco do Brasil S.A agência de Ribeirão Preto-SP, CNPJ/ME nº 00.000.000/0005-24. Valor: R\$12.900.000,00 (doze milhões e noventa mil reais), pagável na agência do Banco do Brasil S.A, em que for constituída a conta corrente do Emitente. Forma de Pagamento: o Emitente obriga-se a pagar ao Credor a dívida resultante do título em 54 (trinta e quatro) parcelas de capital com os seguintes vencimentos e valores mínimos: em 15/01/2015, R\$379.411,76, em 15/02/2015, R\$379.411,76, em 15/03/2015, R\$379.411,76, em 15/04/2015, R\$379.411,76, em 15/05/2015, R\$379.411,76, em 15/06/2015, R\$379.411,76, em 15/07/2015, R\$379.411,76, em 15/08/2015, R\$379.411,76, em 15/09/2015, R\$379.411,76, em 15/10/2015, R\$379.411,76, em 15/11/2015, R\$379.411,76, em 15/12/2015, R\$379.411,76, em 15/01/2016, R\$379.411,76, em 15/02/2016, R\$379.411,76, em 15/03/2016, R\$379.411,76, em 15/04/2016, R\$379.411,76, em 15/05/2016, R\$379.411,76, em 15/06/2016, R\$379.411,76, em 15/07/2016, R\$379.411,76, em 15/08/2016, R\$379.411,76, em 15/09/2016, R\$379.411,76, em 15/10/2016, R\$379.411,76, em 15/11/2016, R\$379.411,76, em 15/12/2016, R\$379.411,76, em 15/01/2017, R\$379.411,76, em 15/02/2017, R\$379.411,76, em 15/03/2017, R\$379.411,76, em 15/04/2017, R\$379.411,76, em 15/05/2017, R\$379.411,76, em 15/06/2017, R\$379.411,76, em 15/07/2017, R\$379.411,76, em 15/08/2017, R\$379.411,76, em 15/09/2017, R\$379.411,76, obrigando-se a liquidar com a última em 15/10/2017. Encargos: sobre os saldos devedores verificados na conta dos empréstimos, descontos do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incluindo encargos financeiros correspondentes a 150 (cento e cinquenta) por cento de taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis, sendo levados a débito da conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida e exigido integralmente o seu pagamento a cada data-base, a partir de 15/12/2014, no vencimento e na liquidação da dívida nas prestações - proporcionalmente aos valores remidos. Objeto(s) da Garantia: em hipoteca cédula de 1ª (primeira) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da presente matrícula, com a área de 61ha, 52a, 20,01ca, cuja titularidade pertence a Luiz Antonio Massafra e Roberto Massafra. Observações: apresentação CCIR, Certidão Negativa de ITR, Certidão Negativa do IBAMA em acompanhamento à Cédula em arquivada na pasta de Cédulas Raras n.º 63 desta Serventia. O referido é verdade, dou fé. Cachoeira Alta, 28 de novembro de 2014. A Oficial. -----

**R-202.278 - ÔNUS HIPOTECÁRIO CEDULAR** - Por Cédula de Crédito Bancário n.º 337.003.348, emitida em Ribeirão Preto - SP, em 26 de junho de 2015, pela CONSTRUTORA MASSAFERA LTDA, sediada em Araraquara - SP, inscrita no CNPJ/ME n.º 43.970.417/0001-90, vencível em 28/05/2019, com valor de R\$12.704.939,61 (doze milhões setecentos e quatro mil e trinta e nove reais e sessenta e um centavos), a favor do Banco do Brasil S.A., por sua dependência EMPRESARIAL RIBEIRÃO PRETO - SP, inscrita no CNPJ/ME n.º 90.000.000/0005-24, ficou gravado o presente imóvel em Hipoteca Cédula de 2ª (segunda) grau. Assinam os proprietários Luiz Antonio Massafra e Roberto Massafra que firmaram a Cédula na qualidade de intervenientes garantidores, bem como suas respectivas cônjuges, Maria Sílvia de Carvalho Massafra e Maria Cristina Hegg Massafra, na condição de Assentes. Foram Hipotecados os imóveis objeto das Matrículas n.ºs 1.716 e 1.906 deste CRI para garantia da mesma dívida. Segue arquivada em via da Cédula em questão junto à Pasta n.º 66 de Cédulas Raras deste Serviço. O referido é verdade. Dou fé. Cachoeira Alta, 14 de julho de 2015. A Oficial. -----



ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE  
CACHOEIRA ALTA

CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula: 2.278

Página 30 de 33



Fernanda Araújo Justino - Escrivente  
PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS  
Setor Eletrônico de Fiscalização  
024623081121575734420003  
Consulte este site em  
<http://cmjpfiscalizacao.go.gov.br>



Certidão válida por 30 dias a contar da emissão, conforme Art. 1º, IV, b do Decreto nº 91.268/96 e Art. 973 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da CGJ/GO.

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

**Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO**

**Matrícula 43.411**



ESTADO DE GOIÁS  
**CARTÓRIO DE REGISTROS DE PLANALTINA - GO**  
**GERVAZIO FERNANDES DE SIERRA JÚNIOR**  
*Oficial Registrador*  
 Tel: (61) 3639-1790  
 registro@novecplanoaltina@gmail.com  
 Quadra CC, Lote 02 Sobre Loja, Centro Cívico



**CERTIDÃO**

MATRÍCULA  
**43.411**

FOLHA  
**020**



**República Federativa do Brasil**  
 Município e Câmara de Planaltina-GO  
 Cartório de Registro de Imóveis

PODER JUDICIÁRIO  
 Des. Luis Roberto de Sousa  
 Oficial de Registro  
 Des. Luis Roberto de Sousa Filho  
 Substituto  
 Dr. Edson Roberto de Souza  
 Substituto  
 Flávia Márcia de Sousa  
 Substituto

**LVRO Nº 2 - III REGISTRO GERAL**

(CII - Liv 2 - F. 5/Item - Família (RDA) 301407/301408 - Planaltina-GO)  
 www.cartoriofidei.com.br e-mail: cartoriofidei@fidei.com.br

MATRÍCULA

REGISTROS

AUTSBAÇÕES

**IMÓVEL:** Uma gleba de terra com a área de **243.54,88ha**, (duzentos e quarenta e três hectares, cinquenta e quatro ares, e cinco centiáres), destacada do lote nº **45** (quarenta e cinco), situado no Loteamento denominado **"RIO MARANHÃO"**, deste Município de Planaltina-GO, com os seguintes limites e confrontações: "Começam no marco M.01, de coordenadas UTM: E=188079,190 e N=8305346,462, cravado na confrontação dos lotes 46 e 45 (Parte); daí segue confrontando com o lote 45 (parte), nos seguintes azimutes e distâncias: 166°19'29" - 607,58 metros, 221°19'26" - 728,90 metros, 193°34'34" - 436,76 metros, passando pelos marcos, M.02, M.2A, indo até o marco, M.03; daí, segue confrontando com o lote 44, no azimute de 206°48'53" - 510,00 metros, até o marco, M.04; daí, segue confrontando com o lote 33, nos seguintes azimutes e distâncias: 292°48'53" - 442,00 metros, 316°33'53" - 635,00 metros, passando pelo marco, M.05, indo até o marco, M.06; daí, segue confrontando com o lote 31, no azimute de 336°58'53" e distância de 1055,00 metros, até o marco, M.07; daí, segue confrontando com o lote 36 e 46, no azimute de 76°48'53" e distância de 2026,01 metros, até o marco, M.1, ponto inicial da descrição deste perímetro", de acordo com o levantamento topográfico elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Afonso Aires da Silva CREA-GO 332/0 em fevereiro de 2007. **PROPRIETÁRIO: EQUIPE VENDAS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.839.016/0001-96, com sede na Rua da Consolação nº 293 12º andar, Consolação em São Paulo-SP. **O imóvel acha-se cadastrado no INCRA, em área maior sob o nº 931.101.068.443-0**, com as características seguintes: Área total - 419,70ha; Módulo Rural - 10,8512ha; N. Módulo Urbano - 31,70ha; Módulo Fiscal - 35,0ha; N. Módulo Fisco - 11,90ha; F.M.P. 2,0ha, conforme ESCL - emitido 2003/2004/2005.

**REGISTRO ANTERIOR 3-1.781-L-2-1, Fls. 085, deste CR-SECUTÉ, Planaltina-GO, 30 de abril de 2007.**

*Escrevente Autorizado*

---

**AV-1-43.411 - AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL - REJUCAÇÃO** - Promete-se a esta averbação para constar que sobre a gleba acima matriculada já incide a área de **RESERVA LEGAL - em 48.70,81ha**, desmembrada da área maior de 83.94,00ha, anteriormente averbada sob o nº AV-1-781, L-2-1, Fls.085v, deste CR- sendo a **RESERVA LEGAL com a área de 48.70,81ha**, tem os seguintes limites e confrontações: "Começam no marco M.01, de coordenadas UTM: E=188079,190 e N=8305346,462, cravado na confrontação dos lotes 46 e 45 (parte); daí segue confrontando com o lote 45 (Parte), no azimute de 166°19'29" e distância de 607,58 metros, até o marco, M.02; daí, segue confrontando com o Proprietário, no azimute de 256°01'41" e distância de 583,50 metros, até o marco, M.R.3, cravado a 30,00 metros de uma Vertente, na divisa da reserva permanente; daí, segue por esta divisa, confrontando com o Proprietário, marca estendida de 1446,77 metros, até o marco, M.R.1; daí, segue confrontando com o lote 46, no azimute de 206°48'53" e distância de 1076,33 metros, até o marco, M.1, ponto inicial da descrição deste perímetro", de acordo com o levantamento topográfico elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Afonso Aires da Silva CREA-GO 332/0 em fevereiro de 2007. (RDU Nº Planaltina-GO, 30 de abril de 2006).

*Escrevente Autorizado*

---

Protocolo nº 46.460, datado de 03.04.2007.

**R-2-43.411 - REGISTRO DE COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório do 3º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia-GO, no Livro 76-E, fls. 059/062, em data de 03 de março de 2007, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por

- segue -

Valida por 30 dias Decreto nº 93.246, Art 1º, (b) IV  
 15/08/2023  
 14:38:53

data=ch73-49017168-3696-4584-7db4-4623



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS

CARTÓRIO DE REGISTROS DE PLANALTINA - GO

GERVÁZIO FERNANDES DE SERRA JÚNIOR

Oficial Registrador

Tel: (61) 2639-1790

registrodeimoveisplanaltina@gmail.com

Quadra CC, Lote 02 Sobre loja, Centro Cívico

CERTIDÃO

Página 02

Matrícula

43.411

Reserva

020

Matrícula

REGISTROS

AVERBAÇÕES

**ROBERTO MASSAFERA**, brasileiro, engenheiro civil, CLRG nº 3.834.635-6-SSP/SP, e CPF/MF nº 026.749.808-03, casado com **MARIA CRISTINA HEGG MASSAFERA** sob o regime da comunhão de bens, residente e domiciliado na Rua Itália nº 1567 apto 151, Araguari-SP, e **LUIZ ANTONIO MASSAFERA**, brasileiro, engenheiro civil, CLRG nº 2.988.416-6-SSP/SP e CPF/MF nº 360.168.608-63, casado com **MARIA SILVIA DE CARVALHO MASSAFERA** sob o regime da comunhão de bens, residente e domiciliado na Avenida Espanha nº 780 apto 131, Araguari-SP, por compra feita a firma **EQUIPE VENDAS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA**, já qualificada na presente matrícula. **VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$15.000,00** (quinze mil reais) sem condições. Para compor o presente registro foram apresentadas a parte as seguintes documentações: a) – Comprovante de pagamento de ITBI no valor de R\$383,26 (trezentos e três e vinte e seis centavos), autenticado notariamente pelo Banco do Brasil S/A, agência desta cidade, em 04/04/2007, e b) – **Certidão Negativa da Fazenda Pública, Municipal, Estadual e Federal**, expedida pelo Cartório do Contador e Partidor dessa Comarca, em 03/04/2007. O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR emitido 2003/2004/2005, cadastrado no INCRA em área maior, sob o nº. 93/L01-008-442-0, e ITBI relativos aos exercícios de 2001 a 2006, bem como as demais obrigações exigidas por lei foram pagas e apresentadas no ato da outorga da referida escritura. **REGISTRO ANTERIOR: 1-1.701, L. 2-1, Fls. 085, desta CRE-POL/11, Planaltina-GO, 30 de abril de 2007.**

Protocolo nº 46.350, datado de 20.04.2007

**AV-43.411 - AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL EXTRA PROPRIEDADE - (Lei Federal nº 8.171/91 e Lei Estadual nº 12.594/05)** - De acordo com a PORTARIA GAB.PRES. nº 011/2003, datada de 13.07.2003, da Agência Ambiental de Goiás - Pascoal-se a esta averbação de conformidade com o Termo de Responsabilidade de Averbação da Reserva Legal Extra Propriedade, datada de 21.02.2007, assinado pelo procurador dos proprietários - Hugo Guimarães Bernardes, e pela Autoridade Florestal do IBAMA da Agência Ambiental de Goiás - Marley Vieira de Camargo - CREA 8305/D, acompanhado do Mapa e Memorial Descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrônomo Adilson Aires da Silva CREA-GO 332/D-GO, devidamente arquivados no CREA de Goiás-GO, conforme ART. nº. 238209/7036163.10, em 02.04.2007, com a finalidade de promover a **AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL EXTRA PROPRIEDADE - com a área de 193.24,76ha., sobre parte do imóvel da presente matrícula, não inferior a 30% (trinta por cento) da área total de 644.15,86ha., na Fazenda Santa Maria, situada no Município de Cachoeira Alta-GO, registrada no CRI daquela Comarca, sob o número 2.278, 1.906, 2.915, 1.716, e 189, Livros 2-1, 2-11, 2-4, e 2-G, Fls. 173, 171, 071, 160v e 129, tendo em vista o que determina o § 2º do Art. 16 da Lei 8.771/95 (Código Florestal), e o Art. 30 da Lei Estadual nº 12.594-05 (Lei Florestal do Estado de Goiás), que a floresta ou outra forma de vegetação existente, sendo a **RESERVA LEGAL EXTRA PROPRIEDADE - com a área de 193.24,76ha., (cento e noventa e três hectares, vinte e quatro ares e setenta e seis centavos)**, tem as seguintes fronteiras e confrontações: "Começam no marco M.02, de coordenadas UTM: E=188213.832 e N=8304756.110, cruzado na confrontação do lote 45 (Parte), daí segue confrontando com o lote 45 (Parte), nos seguintes azimutes e distâncias: 221°19'26" - 728,90 metros, 197°34'34" - 436,76 metros, passando pelo marco, M.2A, tendo até o marco, M.03; daí, segue confrontando com o lote 44, no azimuth de 206°48'53" - 510,00 metros, até o marco, M.04; daí, segue confrontando com o lote 33, nos seguintes azimutes e distâncias: 192°48'53" - 462,00 metros, 310°33'53" - 635,00 metros, passando pelo marco, M.05, tendo até o marco, M.06; daí, segue confrontando com o lote 31, no azimuth de 336°38'53" e distância de 305,00 metros, até o marco, M.07; daí, segue confrontando com o lote 36 e 46, no azimuth de 76°48'53" e distância de 688,53 metros, até o marco, M.01, cruzado a 30,00 metros de uma Vertente, na divisa da reserva permanente; daí, segue por esta divisa, confrontando com o Proprietário, segue azimuth de 3320,30 metros, até o marco, M.02, daí, segue confrontando com o Proprietário, no azimuth de 236°01'41" e distância de 285,54 metros, até o marco, M.02, ponto inicial da descrição desta reserva", de acordo com o levantamento topográfico elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Adilson Aires da Silva CREA 332/D-GO, em fevereiro/2007. DOU FE. - Planaltina-GO, 30 de abril de 2007.**

Assinado:  Autorizado

Em razão da informatização da servente, os novos atos desta matrícula serão praticados no anverso da primeira folha.



Valida por 30 dias

Decreto nº 93.240, Art. 1º, (b) IV

11/08/2023

14:39:55


data-cb73-499f-7168-3b6a-0564-7db4-b623

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.

**Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO**

Valor: R\$ 14.402,485,51  
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
 CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
 Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20



ESTADO DE GOIÁS

CARTÓRIO DE REGISTROS DE PLANALTINA -GO

GERVAZIO FERNANDES DE SERRA JUNIOR

Oficial Registrador

Tel: (61) 3639-1790

registrocmovisplanaltina@gmail.com

Quadra CC, Lote 02 Sobre loja, Centro Cívico

**CERTIDÃO**

Página 1

MATRÍCULA

**43.411**

FICHA

**02F**

PRENTE

LIVRO Nº 2 -

REGISTRO GERAL



**República Federativa do Brasil**

Município e Sede da Câmara de Planaltina GO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DE TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL, DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

Continuação da matrícula nº 43.411, Livro 2-IH, Fl. 20V, deste Ofício.

AV.4-43.411 em 27.11.2017.

**INDISPONIBILIDADE DE BENS**

PROTOCOLO: 96.257 de 22.11.2017.

Procedo à presente averbação para constar no fôlio real que foi determinada pelo 2º Vara do Trabalho de São Paulo-SP, utilizando-se do convênio CNIB, com o código HASH: 4dc2.0261.7483.42d6.0084.bcha.3a03.c1d9.bc7d.6d92 (Protocolo nº 201711.2122.00406055-IA-410, Processo nº 10012866820165020029) a indisponibilidade dos bens de: LUIZ ANTONIO MASSAFERA, CPF nº. 269.158.638-63 e outros.

Custas: Ato Gratuito.

Oficial Substituto: Jacqueline A. de Almeida Curado

AV.5-43.411 em 09/08/2018

**CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE**

PROTOCOLO: 160.866 de 23/07/2018.

FORMA DO TÍTULO: Protocolo de cancelamento nº 201807.2020.00559624-TA-760, de 20/07/2018.

Procedo à presente averbação para **CANCELAR** a indisponibilidade averbada no AV.4-43.411, nos termos do Provimento 34 do CNJ.

Código HASH: 8797.2a1a.b0d7.b54f.9576.552a.ab56.4484.00a2.5b13. Consulta realizada em 23/07/2018.

Sem emolumentos.

Oficial Substituto: Jacqueline A. de Almeida Curado

AV.6-43.411 em 27/12/2021

**INDISPONIBILIDADE DE BENS**

PROTOCOLO: 121.013 de 13/12/2021.

FORMA DO TÍTULO: Protocolo da CNIB nº 202112.1110.01945543-IA-310 - Processo 1001943220165020607.

Emissor da Ordem: Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP.

**REQUERIDO: LUIZ ANTÔNIO MASSAFERA, já qualificado.**

OBJETO: 25% do imóvel desta matrícula.

Emolumentos diferidos

Oficial Substituto: Amanda Rodrigues da Costa Melo

AV.7-43.411 em 07/03/2022.

**INDISPONIBILIDADE DE BENS**

PROTOCOLO: 122.659 de 21/02/2022.

FORMA DO TÍTULO: Protocolo da CNIB nº 202202.1919.02019954-IA-440 - Processo 10013091220165020062.

Emissor da Ordem: Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP.

**REQUERIDO: ROBERTO MASSAFERA, já qualificado.**

OBJETO: 25% do imóvel desta matrícula.

Emolumentos diferidos

Oficial Substituto: Amanda Rodrigues da Costa Melo

Valida por 30 dias Decreto nº 93.246, Artº 1º, (b) IV

11/08/2022

14:38:55

daae-cb73-489f-7168-36fa-6384-7db4-6637

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



ESTADO DE GOIÁS  
CARTÓRIO DE REGISTROS DE PLANALTINA -GO  
GERVÁZIO FERNANDES DE SERRA JÚNIOR  
Oficial Registrador  
Tel: (61) 3639-1790  
registrocinovensplanaltina@gmail.com  
Quadra CC, Lote 02 Sobre loja, Centro Cívico

CERTIDÃO

Página 84

CERTIFICO a pedido de parte interessada através do pedido nº 138.249, em data de 11 de agosto de 2023, que a presente certidão é reprodução fiel da Matrícula nº 43.411, extraída por meio digital. Era o que continha a referida matrícula e foi solicitada por certidão de inteiro teor. Informo que, de acordo com os §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, com a redação que lhes foi dada pela Lei nº 10.267/2001, e nos termos do art. 10, do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, que regulamentou a referida Lei 10.267/2001, é obrigatória, para o registro de qualquer situação de transferência do imóvel objeto da presente matrícula, inclusive desmembramento, parcelamento ou remembramento, a identificação do imóvel por meio do procedimento previsto no art. 9º do Decreto nº 4.449/2002 e na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, aprovada pela Portaria do INCRA nº 1.101, de 19 de novembro de 2003. **Observação:** Certidão emitida sem a qualificação de um dos proprietários. Possível haver, portanto, indisponibilidade contra o proprietário sem qualificação. Informo que, a partir do dia 31/03/2021, 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) previstas no artigo 15, §1º da Lei nº 19.191 de 2015, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação. Informo, ainda, que, a partir do dia 04/01/2021, conforme Artigo 15, §5º, da Lei nº 19.191 de 2015, para o registro na matrícula do imóvel de ato resultante de instrumento público lavrado fora da comarca de sua localização, deverá haver o prévio abono do sinal público do signatário do instrumento por tabelionato de notas da comarca do registro, efetivado por reconhecimento de firma. Emolumentos: R\$ 83,30; Taxa Judiciária: R\$ 18,29; FUNDESP: R\$ 8,33; FUNEMP: R\$ 2,50; FUNCOMP: R\$ 2,50; FEPADAJ: R\$ 1,67; FUNPROGE: R\$ 1,67; FUNDEPEG: R\$ 1,04; ISS: R\$ 4,17; TOTAL: R\$ 123,47. O referido é verdade e dou fé. Planaltina-GO, 11 de agosto de 2023.

Selo: 202308.00982308112340434420015  
Site: <https://sec.tjgo.jus.br/buscas>

Valida por 30 dias    Decreto nº 93.240, Artº 1º, (b) IV  
11/08/2023  
14:40:08

dase-cb73-499f-7168-3b6a-6584-7db4-b623

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYk199.



ANEXO IV – ACERVO FOTOGRÁFICO

 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 01: Divisa seringueira	Foto 02: Divisa pasto e seringueira
 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 03: Estrada	Foto 04: Seringal
 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 05: Pastos	Foto 06: Pasto e seringal

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 13: Barracão para ordenha	Foto 14: Curral
 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 15: Pasto	Foto 16: Casa de sal
 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 17: Galpão	Foto 18: Pasto

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.









Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 19: Pasto	Foto 20: Pasto e seringal
 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 21: Galpão oficina	Foto 22: Lavador
 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 23: Barracão	Foto 24: Barracão

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 25: Tanque de combustível	Foto 26: Casa
 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 27: Refeitório	Foto 28: Alojamento
 <p>21/08/2024</p>	 <p>21/08/2024</p>
Foto 29: Curral	Foto 30: Casa

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO



Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Usuário: Silvana Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

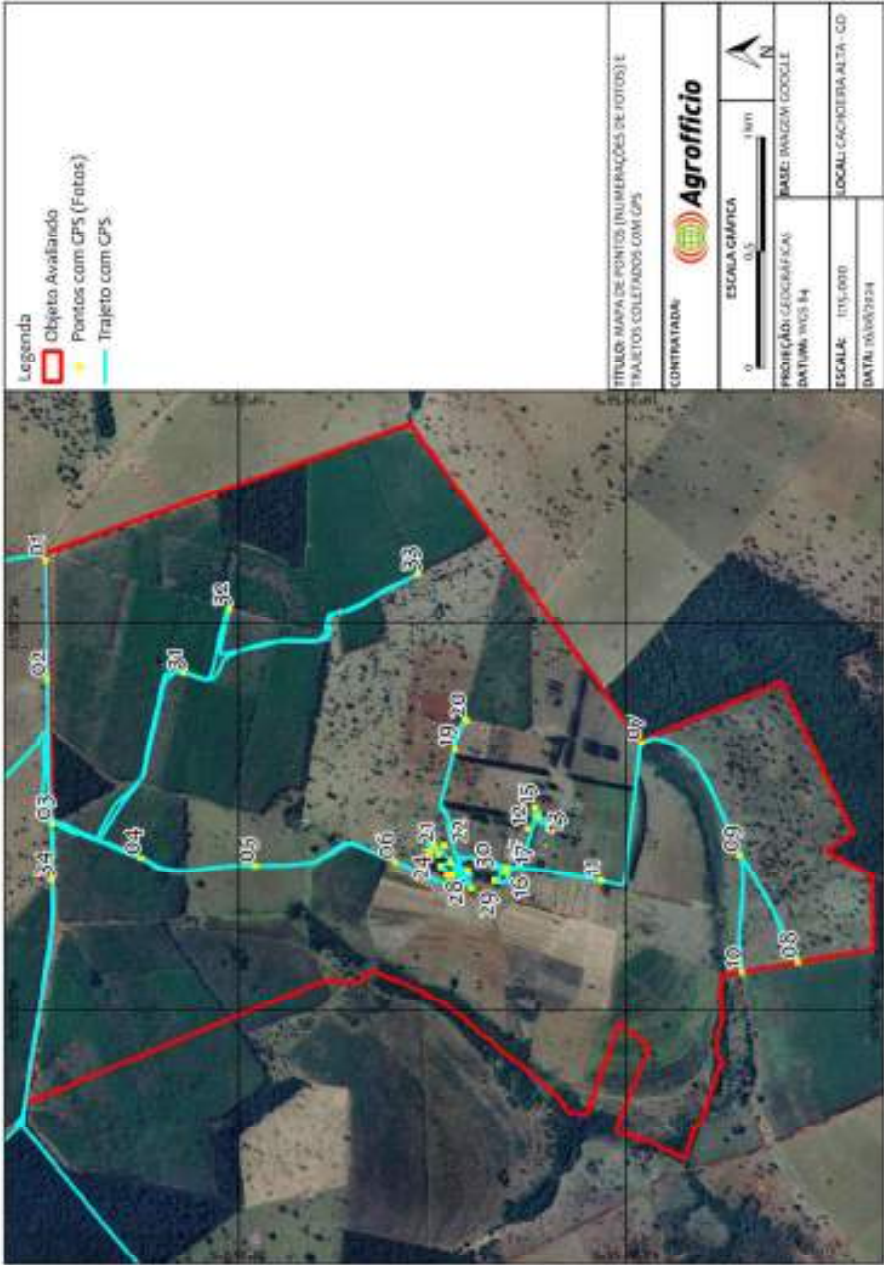
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



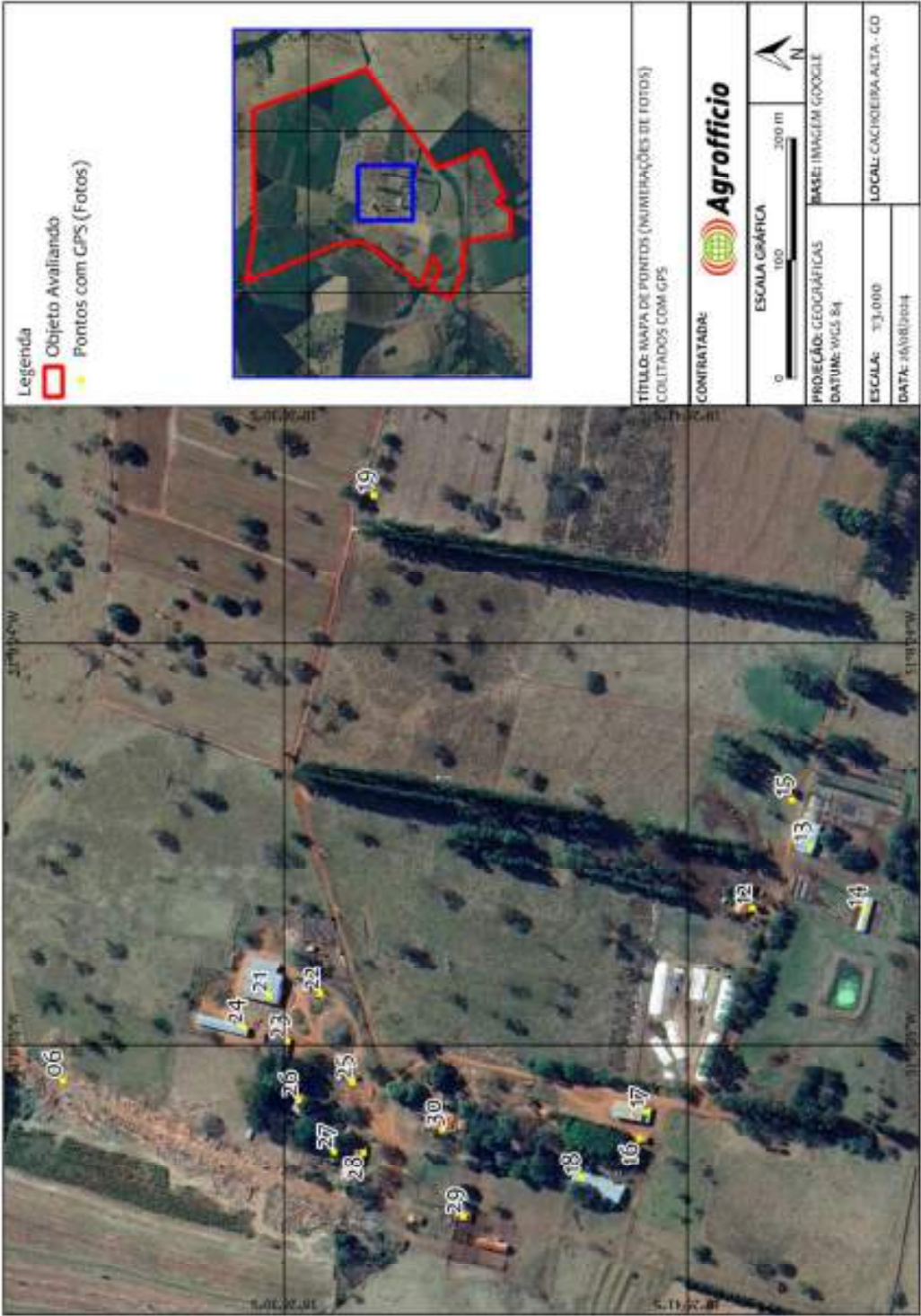
Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

ANEXO V – MAPAS DE FOTOS/PONTOS E TRAJETOS COM GPS



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO





Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

ANEXO VI – FLUXO DE CAIXA PARA O CÁLCULO DO VPL DOS PLANTIOS DE SERINGUEIRA

Tabela a. Fluxo de caixa descontado dos seringaís

Ano de Implantação	Entradas/Saídas	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1991	Fase	33	34	35	36	37	38	39	40		
	Produção (kg)	0	131.805,38	131.805,38	131.805,38	131.805,38	131.805,38	131.805,38	131.805,38		
	Receitas (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 512.514,22	R\$ 512.514,22	R\$ 512.514,22	R\$ 512.514,22	R\$ 512.514,22	R\$ 512.514,22	R\$ 512.514,22		
	Custos (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 428.212,00	R\$ 428.212,00	R\$ 428.212,00	R\$ 428.212,00	R\$ 428.212,00	R\$ 428.212,00	R\$ 428.212,00		
	Saldo (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 84.302,22	R\$ 84.302,22	R\$ 84.302,22	R\$ 84.302,22	R\$ 84.302,22	R\$ 84.302,22	R\$ 84.302,22		
1996	Fase	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
	Produção (sc)	0	552.894,30	460.745,25	460.745,25	460.745,25	460.745,25	460.745,25	460.745,25	460.745,25	460.745,25
	Receitas (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 2.149.883,41	R\$ 1.791.569,51	R\$ 1.791.569,51	R\$ 1.791.569,51	R\$ 1.791.569,51	R\$ 1.791.569,51	R\$ 1.791.569,51	R\$ 1.791.569,51	R\$ 1.791.569,51
	Custos (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 1.550.213,62	R\$ 1.496.878,60	R\$ 1.496.878,60	R\$ 1.496.878,60	R\$ 1.496.878,60	R\$ 1.496.878,60	R\$ 1.496.878,60	R\$ 1.496.878,60	R\$ 1.496.878,60
	Saldo (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 599.669,79	R\$ 294.690,91	R\$ 294.690,91	R\$ 294.690,91	R\$ 294.690,91	R\$ 294.690,91	R\$ 294.690,91	R\$ 294.690,91	R\$ 294.690,91
2013	Fase	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	Produção (sc)	0	168.976,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50
	Receitas (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 657.051,04	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91
	Custos (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 581.200,90	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34
	Saldo (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 75.850,14	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56
2015	Fase	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Produção (sc)	0	65.402,10	80.541,48	80.541,48	103.553,33	103.553,33	103.553,33	103.553,33	103.553,33	103.553,33
	Receitas (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 254.310,62	R\$ 313.178,81	R\$ 313.178,81	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47
	Custos (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 227.897,31	R\$ 258.078,77	R\$ 277.025,37	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42
	Saldo (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 26.413,30	R\$ 55.100,04	R\$ 36.153,44	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05
2017	Fase	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Produção (sc)	0	11.544,75	23.749,20	35.623,80	43.870,05	43.870,05	56.404,35	56.404,35	56.404,35	56.404,35
	Receitas (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 44.890,80	R\$ 92.346,79	R\$ 138.520,18	R\$ 170.585,03	R\$ 170.585,03	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61
	Custos (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 82.005,25	R\$ 113.687,48	R\$ 124.133,14	R\$ 140.572,65	R\$ 150.892,65	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39
	Saldo (R\$)	R\$ 0,00	-R\$ 37.114,45	-R\$ 21.340,69	-R\$ 14.387,03	R\$ 30.012,38	R\$ 19.692,38	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22
2020	Fase	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Produção (sc)	0	0,00	0,00	0,00	19.738,25	40.604,40	60.906,60	75.005,35	75.005,35	96.435,45
	Receitas (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 76.750,54	R\$ 157.886,83	R\$ 236.830,24	R\$ 291.652,05	R\$ 291.652,05	R\$ 374.981,21
	Custos (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 55.119,47	R\$ 55.119,47	R\$ 55.119,47	R\$ 140.205,74	R\$ 194.373,36	R\$ 212.232,49	R\$ 240.339,39	R\$ 257.983,67	R\$ 270.387,21
	Saldo (R\$)	R\$ 0,00	-R\$ 55.119,47	-R\$ 55.119,47	-R\$ 55.119,47	-R\$ 63.455,20	-R\$ 36.486,54	R\$ 24.597,75	R\$ 51.312,67	R\$ 33.668,39	R\$ 104.594,00
Total	Receitas (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 3.618.650,08	R\$ 3.554.389,23	R\$ 3.600.562,62	R\$ 3.798.857,68	R\$ 3.879.993,97	R\$ 4.007.675,96	R\$ 4.062.497,78	R\$ 3.549.983,56	R\$ 3.633.12,72
	Custos (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 2.924.648,56	R\$ 2.961.120,66	R\$ 2.990.512,93	R\$ 3.105.357,75	R\$ 3.169.845,38	R\$ 3.194.959,24	R\$ 3.223.066,14	R\$ 2.812.498,42	R\$ 2.824.901,96
	Saldo (R\$)	R\$ 0,00	R\$ 694.001,52	R\$ 593.268,57	R\$ 610.049,70	R\$ 693.499,93	R\$ 710.148,59	R\$ 812.716,72	R\$ 839.431,64	R\$ 737.485,14	R\$ 808.410,75



Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Tabela a. Continuação

Ano de Implantação	Entradas/Saídas	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1996	Fase	38	39	40						
	Produção (sc)	460.745,25	460.745,25	460.745,25						
	Receitas (R\$)	R\$ 1.791.569,51	R\$ 1.791.569,51	R\$ 1.791.569,51						
	Custos (R\$)	R\$ 1.496.878,60	R\$ 1.496.878,60	R\$ 1.496.878,60						
2013	Saldo (R\$)	R\$ 294.690,91	R\$ 294.690,91	R\$ 294.690,91						
	Fase	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	Produção (sc)	217.255,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50	217.255,50
	Receitas (R\$)	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91	R\$ 844.779,91
2015	Custos (R\$)	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34	R\$ 609.144,34
	Saldo (R\$)	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56	R\$ 235.635,56
	Fase	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	Produção (sc)	103.553,33	103.553,33	103.553,33	103.553,33	103.553,33	103.553,33	103.553,33	103.553,33	103.553,33
2017	Receitas (R\$)	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47
	Custos (R\$)	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42
	Saldo (R\$)	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05
	Fase	17	18	19	20	21	22	23	24	25
2020	Produção (sc)	56.404,35	56.404,35	56.404,35	56.404,35	56.404,35	56.404,35	56.404,35	56.404,35	56.404,35
	Receitas (R\$)	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61
	Custos (R\$)	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39
	Saldo (R\$)	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22
2020	Fase	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	Produção (sc)	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45
	Receitas (R\$)	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21
	Custos (R\$)	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21
Total	Saldo (R\$)	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00
	Receitas (R\$)	R\$ 3.633.312,72	R\$ 3.633.312,72	R\$ 3.633.312,72	R\$ 1.841.743,21	R\$ 1.841.743,21	R\$ 1.841.743,21	R\$ 1.841.743,21	R\$ 1.841.743,21	R\$ 1.841.743,21
	Custos (R\$)	R\$ 2.824.901,96	R\$ 2.824.901,96	R\$ 2.824.901,96	R\$ 1.328.023,37	R\$ 1.328.023,37	R\$ 1.328.023,37	R\$ 1.328.023,37	R\$ 1.328.023,37	R\$ 1.328.023,37
	Saldo (R\$)	R\$ 808.410,75	R\$ 808.410,75	R\$ 808.410,75	R\$ 513.719,84	R\$ 513.719,84	R\$ 513.719,84	R\$ 513.719,84	R\$ 513.719,84	R\$ 513.719,84

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Tabela a. Continuação

Ano de Implantação	Entradas/Saídas	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
2013	Fase	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	Produção (sc)	181.046,25	181.046,25	181.046,25	181.046,25	181.046,25	181.046,25	181.046,25	181.046,25	181.046,25
	Receitas (R\$)	R\$ 703.983,26	R\$ 703.983,26	R\$ 703.983,26	R\$ 703.983,26	R\$ 703.983,26	R\$ 703.983,26	R\$ 703.983,26	R\$ 703.983,26	R\$ 703.983,26
	Custos (R\$)	R\$ 588.186,76	R\$ 588.186,76	R\$ 588.186,76	R\$ 588.186,76	R\$ 588.186,76	R\$ 588.186,76	R\$ 588.186,76	R\$ 588.186,76	R\$ 588.186,76
	Saldo (R\$)	R\$ 115.796,49	R\$ 115.796,49	R\$ 115.796,49	R\$ 115.796,49	R\$ 115.796,49	R\$ 115.796,49	R\$ 115.796,49	R\$ 115.796,49	R\$ 115.796,49
2015	Fase	28	29	30	31	32	33	34	35	36
	Produção (sc)	103.553,33	103.553,33	86.294,44	86.294,44	86.294,44	86.294,44	86.294,44	86.294,44	86.294,44
	Receitas (R\$)	R\$ 402.658,47	R\$ 402.658,47	R\$ 335.548,73	R\$ 335.548,73	R\$ 335.548,73	R\$ 335.548,73	R\$ 335.548,73	R\$ 335.548,73	R\$ 335.548,73
	Custos (R\$)	R\$ 290.344,42	R\$ 290.344,42	R\$ 280.355,13	R\$ 280.355,13	R\$ 280.355,13	R\$ 280.355,13	R\$ 280.355,13	R\$ 280.355,13	R\$ 280.355,13
	Saldo (R\$)	R\$ 112.314,05	R\$ 112.314,05	R\$ 55.193,59	R\$ 55.193,59	R\$ 55.193,59	R\$ 55.193,59	R\$ 55.193,59	R\$ 55.193,59	R\$ 55.193,59
2017	Fase	26	27	28	29	30	31	32	33	34
	Produção (sc)	56.404,35	56.404,35	56.404,35	56.404,35	47.003,63	47.003,63	47.003,63	47.003,63	47.003,63
	Receitas (R\$)	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 219.323,61	R\$ 182.769,68	R\$ 182.769,68	R\$ 182.769,68	R\$ 182.769,68	R\$ 182.769,68
	Custos (R\$)	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 158.147,39	R\$ 152.706,34	R\$ 152.706,34	R\$ 152.706,34	R\$ 152.706,34	R\$ 152.706,34
	Saldo (R\$)	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 61.176,22	R\$ 30.063,34	R\$ 30.063,34	R\$ 30.063,34	R\$ 30.063,34	R\$ 30.063,34
2020	Fase	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	Produção (sc)	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45	96.435,45
	Receitas (R\$)	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21	R\$ 374.981,21
	Custos (R\$)	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21	R\$ 270.387,21
	Saldo (R\$)	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00	R\$ 104.594,00
Total	Receitas (R\$)	R\$ 1.700.946,56	R\$ 1.700.946,56	R\$ 1.633.836,81	R\$ 1.633.836,81	R\$ 1.597.282,87	R\$ 1.597.282,87	R\$ 1.597.282,87	R\$ 1.534.786,01	R\$ 1.534.786,01
	Custos (R\$)	R\$ 1.307.065,79	R\$ 1.307.065,79	R\$ 1.297.076,50	R\$ 1.297.076,50	R\$ 1.291.635,45	R\$ 1.291.635,45	R\$ 1.291.635,45	R\$ 1.282.332,79	R\$ 1.282.332,79
	Saldo (R\$)	R\$ 393.880,77	R\$ 393.880,77	R\$ 336.760,31	R\$ 336.760,31	R\$ 305.647,43	R\$ 305.647,43	R\$ 305.647,43	R\$ 252.453,22	R\$ 252.453,22

Avaliação de Imóvel Rural – Matrículas 189, 1.716, 1.906 e 2.278 e reserva legal vinculada à matrícula 43.411 – Cachoeira Alta - GO

Tabela a. Continuação

Ano de Implantação	Entradas/Saídas	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
2013	Fase	39	40							
	Produção (sc)	181.046,25	181.046,25							
	Receitas (R\$)	R\$ 703.983,26	R\$ 703.983,26							
	Custos (R\$)	R\$ 588.186,76	R\$ 588.186,76							
2015	Saldo (R\$)	R\$ 115.796,49	R\$ 115.796,49							
	Fase	37	38	39	40					
	Produção (sc)	86.294,44	86.294,44	86.294,44	86.294,44					
	Receitas (R\$)	R\$ 335.548,73	R\$ 335.548,73	R\$ 335.548,73	R\$ 335.548,73					
2017	Custos (R\$)	R\$ 280.355,13	R\$ 280.355,13	R\$ 280.355,13	R\$ 280.355,13					
	Saldo (R\$)	R\$ 55.193,59	R\$ 55.193,59	R\$ 55.193,59	R\$ 55.193,59					
	Fase	35	36	37	38	39	40			
	Produção (sc)	47.003,63	47.003,63	47.003,63	47.003,63	47.003,63	47.003,63			
2020	Receitas (R\$)	R\$ 182.769,68	R\$ 182.769,68	R\$ 182.769,68	R\$ 182.769,68	R\$ 182.769,68	R\$ 182.769,68			
	Custos (R\$)	R\$ 152.706,34	R\$ 152.706,34	R\$ 152.706,34	R\$ 152.706,34	R\$ 152.706,34	R\$ 152.706,34			
	Saldo (R\$)	R\$ 30.063,34	R\$ 30.063,34	R\$ 30.063,34	R\$ 30.063,34	R\$ 30.063,34	R\$ 30.063,34			
	Fase	32	33	34	35	36	37	38	39	40
2020	Produção (sc)	80.362,88	80.362,88	80.362,88	80.362,88	80.362,88	80.362,88	80.362,88	80.362,88	80.362,88
	Receitas (R\$)	R\$ 312.484,34	R\$ 312.484,34	R\$ 312.484,34	R\$ 312.484,34	R\$ 312.484,34	R\$ 312.484,34	R\$ 312.484,34	R\$ 312.484,34	R\$ 312.484,34
	Custos (R\$)	R\$ 261.084,55	R\$ 261.084,55	R\$ 261.084,55	R\$ 261.084,55	R\$ 261.084,55	R\$ 261.084,55	R\$ 261.084,55	R\$ 261.084,55	R\$ 261.084,55
	Saldo (R\$)	R\$ 51.399,79	R\$ 51.399,79	R\$ 51.399,79	R\$ 51.399,79	R\$ 51.399,79	R\$ 51.399,79	R\$ 51.399,79	R\$ 51.399,79	R\$ 51.399,79
Total	Receitas (R\$)	R\$ 1.534.786,01	R\$ 1.534.786,01	R\$ 830.802,75	R\$ 830.802,75	R\$ 495.254,02	R\$ 495.254,02	R\$ 312.484,34	R\$ 312.484,34	R\$ 312.484,34
	Custos (R\$)	R\$ 1.282.332,79	R\$ 1.282.332,79	R\$ 694.146,03	R\$ 694.146,03	R\$ 413.790,89	R\$ 413.790,89	R\$ 261.084,55	R\$ 261.084,55	R\$ 261.084,55
	Saldo (R\$)	R\$ 252.453,22	R\$ 252.453,22	R\$ 136.656,72	R\$ 136.656,72	R\$ 81.463,13	R\$ 81.463,13	R\$ 51.399,79	R\$ 51.399,79	R\$ 51.399,79



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

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página  
1 de 5



## INTRODUÇÃO

Solicitou-se (evento 48, arquivo 1), que o perito se manifestasse acerca da impugnação do Laudo Técnico Pericial apresentada pela parte requerida (evento 47, arquivos 1 a 3).

Tendo em vista que não existem quesitos suplementares objetivos, o perito irá tecer comentários sobre os principais pontos do documento de impugnação e, na sequência, apresentar uma conclusão final.

## COMENTÁRIOS DO PERITO

Quanto à alegação de que “[...] a avaliação sobre o bem constatou valor em muito inferior ao real valor de mercado do imóvel”, o perito informa que a avaliação foi feita conforme orientações da ABNT NBR 14653-3 e que o valor da terra nua, parâmetro com maior influência na precificação dos imóveis, foi praticamente idêntico ao determinado pelos Laudos de Avaliação anexados pela parte requerida.

Para melhor entendimento, o perito irá fazer uma comparação entre os valores encontrados pela sua avaliação e pela avaliação da empresa contratada pela parte requerida.

### MATRÍCULA 1716:

Inicialmente, o perito informa que existe uma diferença nas matrículas avaliadas.

E-mail: [lucas.msiq@gmail.com](mailto:lucas.msiq@gmail.com)

Tel: (64) 99984-9492

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

Lucas Meirelles Siqueira

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

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página  
2 de 5



O perito avaliou a matrícula do imóvel 1716 de forma individualizada. A empresa contratada pela parte requerida, por sua vez, avaliou a matrícula 1716 em conjunto com as matrículas 189, 1906 e 2278 (que não estão presentes na Carta Precatória que determina a avaliação).

Isso posto, a fim de “equalizar” o que está sendo analisado, a melhor maneira é o comparativo do seguinte parâmetro:

- Valor por hectare para a terra nua [R\$/ha]

Esse parâmetro, que possui a maior influência na determinação do valor de mercado, não sofre influência relevante pelo fato de a empresa contratada pela parte requerida ter avaliado matrículas adicionais.

Ao compararmos o Valor por hectare para a terra nua [R\$/ha], percebe-se que o valor encontrado pelo perito e pela empresa contratada pela parte requerida foram praticamente idênticos, veja-se:

Valor por hectare para a terra nua [R\$/ha]		
Avaliação do perito	evento 39, arquivo 1, folha 33	R\$ 37.502,12
Avaliação do requerido	evento 47, arquivo 2, folha 29	R\$ 37.599,26
Diferença (em módulo)		0,26%

A proximidade dos valores (que são praticamente idênticos) demonstra que o valor de mercado encontrado pelo perito é extremamente representativo.

**No que se refere ao valor das benfeitorias (construções/edificações),** conforme informado ao longo do Item 6.4 do Laudo Técnico Pericial, o perito não analisou as construções presentes no imóvel de forma individualizada. Isso

E-mail: [lucas.msiq@gmail.com](mailto:lucas.msiq@gmail.com)

Tel: (64) 99984-9492

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CIVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

## Lucas Meirelles Siqueira

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

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página  
3 de 5



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, apenas estradas e cercas, ou seja, itens que não possuem impacto diferencial relevante para a precificação do imóvel.

**Quanto aos seringais**, conforme informado anteriormente, a avaliação anexada pela parte requerida considerou um conjunto de matrículas e, desse modo, foram avaliados seringais que não fazem parte da matrícula 1716.

Em virtude da grande influência que a idade dos seringais possuem nos cálculos, não é possível para o perito fazer uma “simplificação” para possibilitar a comparação entre os valores encontrados.

De todo modo, o perito reforça que não concorda com algumas premissas adotadas pela avaliação da empresa contratada pela parte requerida.

A empresa adotou que o seringal continua altamente produtivo após o 30º ano. Essa condição contraria os estudos sobre a cultura, conforme demonstrado ao longo do Item 9 do Laudo Técnico Pericial e do Apêndice C.

### **PONDERAÇÕES ADICIONAIS:**

Após os comentários acima, percebe-se que a metodologia de avaliação do perito foi adequada e condizente com a adotada pela empresa contratada pela parte requerida.

E-mail: [lucas.msiq@gmail.com](mailto:lucas.msiq@gmail.com)

Tel: (64) 99984-9492

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



## Lucas Meirelles Siqueira

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

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página  
4 de 5



No que tange à alegação de que “[...] o método comparativo de dados de mercado utilizado pelo Sr. Perito Judicial mostrou-se absolutamente inadequado no presente caso. Isso porque os imóveis analisados pelo expert judicial pertencem, em sua maioria, a propriedades voltadas à cultura de grãos, especialmente soja, realidade completamente distinta das propriedades penhoradas neste feito, que possuem uso misto com predominância de áreas destinadas à silvicultura (eucalipto e pinus), seringueira e pecuária extensiva”, conforme demonstrado anteriormente, os valores encontrados pelo perito foram extremamente próximos dos encontrados pela empresa contratada pelo requerido.

Além disso, ao visualizar as fotos do imóveis (clicando nos links disponibilizados pelo perito), verifica-se que eles não eram “em sua maioria, a propriedades voltadas à cultura de grãos, especialmente soja”. De forma geral, eram imóveis voltados para pecuária (conforme no caso em tela).

Acerca da alegação de que “[...] os laudos judiciais não seguem a metodologia da NBR 14.653-3 da ABNT, não apresentam planilhas discriminadas, tampouco analisam fluxo de caixa, produtividade, mapas georreferenciados ou amostragens de solo, ao passo que os laudos contratados observam todos esses parâmetros”, com uma simples leitura dos Laudos Técnicos e anexos apresentados pelo perito é possível perceber que a afirmação é vazia e inverídica, não merecendo comentários adicionais.

E-mail: [lucas.msiq@gmail.com](mailto:lucas.msiq@gmail.com)

Tel: (64) 99984-9492

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
USUÁRIO: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

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

QUALIDADE E AGILIDADE!

**Página  
5 de 5**



**CONCLUSÃO FINAL**

Após os diversos comentários e análises acima, o perito reafirma todas as conclusões presentes no Laudo Técnico Pericial enviado anteriormente e mantém o valor para a propriedade:

**MATRÍCULA 1716:**

O valor de mercado total do imóvel avaliado (no dia 23/06/2025):

**R\$ 4.568.000,00** (quatro milhões quinhentos e sessenta e oito mil reais)

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

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:20  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.



MÁRCIO ALVES FRANCISCO  
PERÍCIA AGRONÔMICA  
CREA 1015746071

Processo nº 6011455-31.2024.8.09.0020

NPJ 2019/0087827-007

Interessado: Banco do Brasil S/A.

Márcio Alves Francisco, engenheiro agrônomo, especialista em perícias, assessoramento técnico jurídico, com CPF 015.930.151-35, após haver precedido os estudos e às diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a todos que interessar o seguinte.

PARECER TÉCNICO

1. HISTORICO

Em agosto do decorrente ano (2025), em atenção à solicitação de demanda de parecer técnico no âmbito do processo cível supracitado, o signatário examinou o caderno processual com objetivo de avaliar o Laudo Técnico Perícia Judicial; produzidos pelo senhor perito judicial dos autos.

2. OBJETIVO

Examinar as provas produzidas pelo senhor Perito Judicial, sobretudo produzidas pela análise de imagens, documentos como Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica Rural da propriedade rural de MATRÍCULA 1.716 e demais documentos em anexos nos autos.

3. EXAMES

Pela leitura dos autos, percebe-se que a conclusão do senhor Perito Judicial do Laudo Pericial; a complementação de alguns fatos que trazem o trabalho pericial que foi realizado na propriedade rural a visita de avaliação mercadológica da fazenda/ propriedade rural de Matrícula 1.716. Fato ocorrido no Município de Cachoeira Alta- GO.





MÁRCIO ALVES FRANCISCO  
PERÍCIA AGRONÔMICA  
CREA 1015746071

A busca pela formação de valor a uma propriedade rural é muito influenciada por fatores que pode interferir bastante no valor real da propriedade rural que se deseja saber o valor exato.

Entre estes fatores estão os das condições de uso que a terra está passando naquele momento de avaliação a comparação com outras propriedades que podem não ter as características similares da propriedade avaliada.

O senhor perito buscou fazer um levantamento de várias propriedades rurais para se buscar qual o valor de mercado em Avaliação, de forma a minimizar os desvios de valores e ter o preço mais real possível.

Utilizando da pesquisa de valores de mercado já realizada, em oferta e não disponíveis a venda a fim de homogeneizar para formação do valor venal da fazenda.

Este procedimento dá uma melhor visualização do contexto dos valores que são praticados na região que se encontra a propriedade rural Avalianda, com isso pode-se chegar a um preço médio pago por cada hectare de terra na região.

O perito em seu trabalho buscou caracterizar todos os pontos possíveis na sua avaliação da propriedade rural em destaque na avaliação de imóveis rurais usando os métodos condizentes com as normativas descritas e disponíveis pela ABNT NBR 14.653- parte 3; 2019.

A metodologia utilizada pelo senhor perito se faz condizente com as normativas específicas da ABNT NBR 14.653- parte 3; 2019, com seus devidos parâmetros que possam ser utilizados da forma que mais se enquadra com o perfil da propriedade rural e das suas circunstâncias que se enquadra a propriedade rural.



MÁRCIO ALVES FRANCISCO  
PERÍCIA AGRONÔMICA  
CREA 1015746071

**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 %

Figura 1: Fonte: Laudo Pericial.

Na figura 1, acima o senhor perito destacou com a cor amarela a variação em porcentagem que ocorreu. Está variação é fruto da coleta das amostras que foram utilizadas na pesquisa para se chegar ao valor de mercado que se pode ter da propriedade rural da matrícula 1716.

Podemos observar com o auxílio da figura 1 que certa variação de dados quando são destinados para o saneamento das amostras que serão dadas com referência para a precificação do valor do imóvel rural em avaliação.

Na figura 2 apresentada abaixo o senhor perito judicial demonstrado pelo quadro as informações dos fatores que considerou para se chegar ao *valor por hectare* da propriedade rural Avalianda.

Como forma de suporte para se chegar ao valor da propriedade rural na figura 3, o senhor perito colocou em seus anexos os cálculos de estatísticas básicas que dão em si os fatores que foram avaliados para que se chega-se ao valor por hectares sendo os fatores – Aptidão do solo; Localidade; perfil Topográfico. Este são fatores essenciais para que se fazer a formulação do valor da área da propriedade.



MÁRCIO ALVES FRANCISCO  
PERÍCIA AGRONÔMICA  
CREA 1015746071



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.

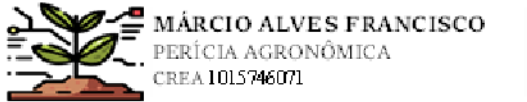
Os fazendeiros disseram que as fazendas do entorno do imóvel periciado são vendidas, em média, por R\$ 150.000,00 a R\$ 200.000,00 por alqueire, ou seja, aproximadamente R\$ 30.991,74 a R\$ 41.322,31 por hectare, valor condizente com o encontrado pelo modelo matemático, indicando que ele é válido e fidedigno.

Figura 2: Fonte: Laudo Pericial.

Em destaque por linha na cor amarela, que o senhor Perito comentou que no ato de sua pesquisa a fazendeiro e proprietários que o valor alqueire é entre R\$ 150.000,00 a R\$ 200.000,00 dando assim um parâmetro de qual é a media que é oferta as propriedades rurais. Com isso podemos ter com estas informações que a media do mercado é de R\$ 36.157,00 por um hectare de terra na região de Cachoeira Alta- GO, dado que podemos ter com um norte no processo de avaliação para se saber se o valor estipulado pelo senhor Perito, está condizente com este valor coletado de forma geral.

Na figura 2 em destaque dentro do quadro em vermelho o perito no seu trabalho de coleta de dados e homogeneização dos fatores que se fizeram como utilizados, o perito chegou ao valor venal apurado de R\$ 37. 502,12 por hectare; sendo até um dado analisado como um valor que está próximo dos valores que foram citados pelo perito no ato de coleta de informações mercadológica.





Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12  
Nº de variáveis independentes : 3  
Nº de graus de liberdade : 8  
Desvio padrão da regressão : 5,4270x10<sup>-7</sup>

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/R\$ / HECTARE	2,5133x10 <sup>-5</sup>	5,5397x10 <sup>-6</sup>	22,04%
1/APTIDÃO DO SOLO	0,7083	0,3107	43,88%
Ln(CIDADE MAIS PRÓXIMA)	0,6888	0,4535	65,85%
PERFIL TOPOGRÁFICO	2,17	0,7177	33,13%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 24.  
Número de amostragens não se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Figura 3. : Fonte: Laudo Pericial.

Na figura 3, extraída do Laudo Pericial buscou apresentar como foi que ocorreu a variação dos fatores utilizados por meio de uma tabela que ilustra as características peculiares da homogeneização dos imóveis rural que foram utilizados na modelagem da pesquisa de mercado das propriedades disponíveis para venda na região de aonde se encontra a propriedade Avalianda.

Observando a figura 4, apresentada abaixo, o senhor perito demonstrou em tabelas as Amostras com seus respectivos dados que foram coletados por cada uma das Amostras devidamente especificados. Dando assim noção da real situação de cada uma das amostras comas as devidas particularidades nos fatores que foram analisados nestes contextos em relação aos fatores que foram averiguados pela vistoria do senhor perito a propriedade rural em análise.

Dentro de quadro exposto na figura 4, podemos analisar que há as características peculiares de cada uma das fazendas que foram utilizadas como amostras , juntamente com os valores que cada uma delas é oferta durante o período que ocorreu a avaliação mercadológica da propriedade rural Avalianda.



MÁRCIO ALVES FRANCISCO  
PERÍCIA AGRÔNOMICA  
CREA 1015746071

Amostra

Nº Am.	«ITEM»	«VALOR TOTAL»	«FATOR DE AJUSTE»	«VALOR TOTAL AJUSTADO»
«1»	1,00	2.000.000,00	0,90	1.800.000,00
2	2,00	3.494.000,00	0,90	3.135.600,00
3	3,00	37.500.000,00	0,90	33.750.000,00
4	4,00	4.500.000,00	0,90	4.050.000,00
«5»	5,00	6.900.000,00	0,90	6.120.000,00
6	6,00	45.000.000,00	0,90	40.500.000,00
7	7,00	31.500.000,00	0,90	28.350.000,00
8	8,00	3.750.000,00	0,90	3.375.000,00
9	9,00	20.000.000,00	0,90	18.000.000,00
10	10,00	10.000.000,00	0,90	9.000.000,00
11	11,00	35.100.000,00	0,90	31.590.000,00
12	12,00	26.500.000,00	0,90	23.850.000,00
13	13,00	8.940.000,00	0,90	8.046.000,00
«14»	14,00	19.040.000,00	0,90	17.136.000,00
«15»	15,00	11.900.000,00	0,90	10.710.000,00
16	16,00	16.000.000,00	0,90	14.400.000,00
«17»	17,00	21.900.000,00	0,90	19.710.000,00

Nº Am.	«ÁREA TOTAL»	R\$ / HECTARE	APTIDÃO DO SOLO	CIDADE MAIS PRÓXIMA
«1»	71,14	26.302,22	REGULAR	CACHOEIRA ALTA
2	91,31	37.101,32	REGULAR	CACHOEIRA ALTA
3	726,00	48.197,60	EXCELENTE	CACHOEIRA ALTA
4	08,90	11.838,94	REGULAR	CACHOEIRA ALTA
«5»	08,00	83.750,00	BOA	CACHOEIRA ALTA
6	740,50	54.692,70	EXCELENTE	CACHOEIRA ALTA
7	500,20	55.705,12	BOA	CACHOEIRA ALTA
8	72,60	48.197,60	EXCELENTE	CAÇU
9	404,00	37.190,00	REGULAR	CAÇU
10	735,80	40.804,32	BOA	CAÇU
11	1.132,50	27.892,50	REGULAR	ITARUMA
12	726,00	31.811,57	REGULAR	ITARUMA
13	183,92	33.471,07	BOA	ITARUMA
«14»	411,40	41.022,88	REGULAR	ITARUMA
«15»	784,00	13.000,71	REGULAR	ITARUMA
16	387,20	37.190,08	REGULAR	CAÇU
«17»	502,00	39.202,95	EXCELENTE	ITARUMA


Nº Am.	«APROVEITAMENTO DA ÁREA»	PERFIL TOPOGRÁFICO
«1»	[ ] NÃO INFORMADO	RUIM
2	[ ] NÃO INFORMADO	RUIM
3	[x] INFORMADO	BOM
4	[ ] NÃO INFORMADO	BOM
«5»	[x] INFORMADO	RUIM
6	[x] INFORMADO	EXCELENTE
7	[x] INFORMADO	EXCELENTE
8	[x] INFORMADO	EXCELENTE
9	[x] INFORMADO	BOM
10	[ ] NÃO INFORMADO	EXCELENTE
11	[ ] NÃO INFORMADO	RUIM
12	[ ] NÃO INFORMADO	BOM
13	[ ] NÃO INFORMADO	BOM
«14»	[ ] NÃO INFORMADO	BOM
«15»	[ ] NÃO INFORMADO	RUIM

Figura 4: Fonte: Laudo Pericial.

Na figura 4 podemos ter a visão dos dados que foram utilizados pelo Perito no seu processo de avaliação da propriedade rural da Matrícula 1716, na região de Cachoeira Alta- GO.

•  $37.502,12 \times 110,4 = \text{R\$ } 4.140.234,05$

Logo, após todas as análises acima, o valor total da terra e das construções do imóvel avaliado, na data de 23/06/2025, é de:



**R\$ 4.140.234,05** (quatro milhões cento e quarenta mil duzentos e trinta e quatro reais e cinco centavos)

Figura 5: Fonte: Laudo Pericial.



Na figura 5, o senhor perito judicial apresentou o calculo realizado para se chegar ao Valor Estimado da propriedade Rural da matrícula 1716.

O valor da propriedade da Matrícula 1716 é de **R\$ 4.140.234,05** em destaque pela seta na cor azul.

Este valor e oriundo do cálculo que é exposto pelo perito, na qual é destacado pela linha em amarelo. Para se obter este o perito uso do valor estimado oriundo da homogeneização das amostras que foram utilizadas na pesquisa mercadológica com fim de saber o valor da propriedade Avalianda.

Quanto ao valor das benfeitorias reprodutivas devemos fazer as seguintes considerações em destaque na figura 6 abaixo. Aonde o podemos ver em destaque com a seta em vermelho que o valor referente ao Valor da Madeira estaria considerando apenas 1 hectare como pode ser visto na figura 7.

Observamos que o senhor perito considerou apenas 1 (um) hectare, do total dos 18 hectares de plantio do seringal como já comentado no laudo pericial, sendo assim consideramos que deve ser acrescentado o valor dos 18 hectares e a correção dos valores referentes a retorno do seringal.

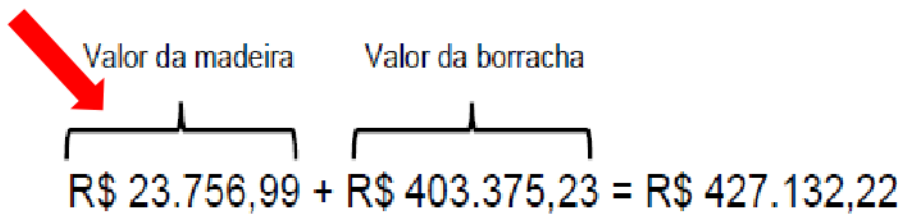


Figura 6: : Fonte: Laudo Pericial. A seta vermelha indica o valor que foi calculado de forma errada pelo senhor perito, aonde ele não considera a área total dos 18 hectares do seringal que será extraída madeira no final do seu ciclo.





MÁRCIO ALVES FRANCISCO  
PERÍCIA AGRONÔMICA  
CREA 1015746071

Acerca do volume de madeira, com base nos estudos científicos referenciados na bibliografia do Laudo Técnico Pericial, adotou-se uma média de 200 m³ de madeira/hectare para um seringal no final da vida.

Para fins de precificação, foi considerado um valor de R\$ 130,00 por m³ de madeira em pé.

Combinando-se as informações acima, a receita bruta da venda de madeira para cada hectare seria de:

- R\$ 200,00 x R\$ 130,00 = R\$ 26.000,00 (receita bruta)

Figura 7: Fonte: Laudo Pericial. A seta na cor amarela faz referência ao cálculo que foi retificado, com intuito de acrescentar a área total de 18 hectares de seringueiras plantadas dentro da área de propriedade rural Avalianda.

Cálculo retificado:

metros cúbicos/ hectare X valor por m³ X Área/ hectares

200 m³ X R\$ 130,00 X 18 hectares=

**R\$ 468.000,00**

( quatrocentos e sessenta e oito mil reais).

Com isso retificamos o valor de apresentado pelo senhor perito em relação ao valor levantado referente e quantidade de madeira que poderá obter ao fim do ciclo do cultivo do seringal.

Cálculo:

Valor da Madeira      Valor da Borracha

R\$ 468.000,00      +      R\$ 403.375,23

**R\$ 871.375,23**

Consideramos então que ouve um equívoco sobre estes valores que podem influenciar na Valor da propriedade rural de matrícula 1716, sendo assim consideramos que o valor do seringal considerando sua produção juntamente com o valor de sua madeira temos então a quantia de R\$ 871.375,23.

O valor mercadológico recalculado é de :

Valor da Terra      +      Valor Benfeitoria Seringal

R\$ 4.140.234,05      +      R\$ 871.375,23

**R\$ 5.011.609,28**



MÁRCIO ALVES FRANCISCO  
PERÍCIA AGRÔNOMICA  
CREA 1015746071

Desta forma, consideramos que o Valor Mercadológico da propriedade rural de Matrícula 1716, localizada em Cachoeira Alta- GO é de **R\$ 5.011.609,28** (cinco milhões e onze mil e seiscentos e nove reais e vinte e oito centavos).

Este valor está justificado considerando que o senhor perito não se atentou a respeito dos valores dos 18 hectares de seringueira, aonde ele só considerou em seu cálculo apenas 1 hectare, sendo assim buscamos retificar o valor dado pelo senhor perito acrescentado assim o valor que está faltando no valor avaliado no processo pericial.

#### 4. CONCLUSÃO

Sumariza-se, para conhecimento do leitor, os pontos observados nesta análise pericial:

- Pode haver uma ocorrência de variação dos valores a depender da época do ano no período de venda e das tendências de mercado na região que a propriedade de rural que pode oscilar para valorização ou desvalorização do valor da terra;
- As condições de uso no momento de venda pode ser um fator que influenciam nos valores de venda, com exemplo no período de safra agrícola capacidade de uso da terra para atividade agrícola de maior retorno econômico;
- A acessibilidade em caso de recorte de área à demais recursos com água; barragem, estradas vicinais, podem ser relevantes a formação do preço médio de venda;
- Pode-se ocorrer uma variação nos valores venais no ato da venda decorrentes da forma de pagamento, época de venda, interesse do comprador a possibilidade de atividade econômica mais propicia a aptidão da fazenda;
- A localização das propriedades e sua acessibilidade podem também interferir no valor venal, que podem interferir no valor venal dos imóveis usados como amostra devido a ofertas que muitas vezes não são muitas na região próximas da propriedade Avalianda;
- Um fator importante é em relação ao valor a ser considerado é em relação ao seringal em integra a área da propriedade rural, sendo que o valores que se faz a avaliação pode sofre alteração do seu valor a depende fatores com a idade do seringal, níveis de produção que pode obter com



MÁRCIO ALVES FRANCISCO  
PERÍCIA AGRONÔMICA  
CREA 1015746071

produção de látex, preço da madeira, valores do látex pago pelas empresas compradora, entre outros pontos que podem vir a interferir no momento de venda da propriedade rural;

Concluimos que o senhor perito busco ser assertivo na avaliação do imóvel rural *matrícula 1716*, considerando todos os pontos e vertentes que poder ser agregados e informados para ser saber qual o valor de mercado de uma propriedade rural no momento que se foi realizada a avaliação do imóvel.

O mesmo fez o uso de ferramentas e métodos avaliativos em conformidade de as normas ABNT NBR 14.653-3, dando ao processo validação da sua condução de forma fidedigna em seu trabalho de avaliação de imóveis rural.

Consideramos que o valor de mercado sobre a *matrícula 1716* a propriedade rural é de **R\$ 5.011.609,28.**

Valor: R\$ 14.402.485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.







5. FINALIZAÇÃO

Por fim este parecer contém 11 páginas, sem anexos. Estaremos à disposição para esclarecimentos e outras responsabilidades que este encargo exige a qualquer momento, até que este processo se finde.

Cachoeira Alta -GO, 06 de agosto de 2025.

*Márcio Alves Francisco*  
Engenheiro Agrônomo.  
CREA/CONFEA N°1015746071



Comarca de Cachoeira Alta - Vara Cível

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que o requerido foi intimado (mov 51) para manifestar sobre os esclarecimentos do perito acostados na mov 49, tendo o prazo expirado na data de 20.08.2025 sem manifestação.

Certifico ainda, que nos termos da decisão - mov 5, procedo a devolução da missiva ao Juízo de origem e posterior arquivamento dos autos.

Cachoeira Alta, 21 de agosto de 2025

Silvânia Mendes de Paula

Analista Judiciário

Valor: R\$ 14.402,485,51  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Usuário: Silvânia Mendes de Paula - Data: 21/08/2025 15:25:21  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MARTINS GROSSELI, liberado nos autos em 25/08/2025 às 16:41.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código wRKYki99.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, 1998, Telefone: (16) 2108-1198, Carmo - CEP 14801-425, Fone: (16) 2108-1199, Araraquara-SP - E-mail:

araraq3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1015542-66.2019.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**  
 Exequente: **Banco do Brasil S/A**  
 Executado: **Marina de Carvalho Massafra e outros**

Juiz de Direito: **PAULO LUIS APARECIDO TREVISÓ**

Vistos.

1. Fls. 1437/1438: Diante da ausência de oposição dos executados com relação aos esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito Avaliador, de acordo com a certidão lançada as fls. 1430, acolho o pedido do banco exequente, e o faço para atribuir ao imóvel objeto da matrícula nº 1.716 do CRI de Cachoeira Alta/GO o valor de R\$ 5.011.609,28 (cinco milhões e onze mil, seiscentos e nove reais e vinte e oito centavos), a fim de que produza seus jurídicos e legais efeitos.

2. Concedo ao banco exequente o prazo de 10 dias para juntar aos autos o cálculo atualizado da dívida.

3. Feito isto, voltem conclusos para análise do pedido de designação das praças dos 3 (três) imóveis penhorados.

4. Intime-se.

Araraquara, 22 de setembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**