



AO JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAIAPÔNIA -  
ESTADO DE GOIÁS

Processo nº 5328787-43.2024.8.09.0023

NARCELOS BORGES GUERREIRO e OUTROS, qualificados nos autos do seu pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, volvem aos autos do seu pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, por conduto de seu procurador signatário, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu plano de recuperação judicial.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Goiânia, 05 de julho de 2024.

Leonardo R. Issy - OAB/GO 20.695

62 3226-4800



contato@issy.adv.br  
www.issy.adv.br



Av. Assis Chateaubriand 1595,  
St. Oeste, Goiânia-GO, 74130-012



# PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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

**GRUPO GUERREIRO**

PROCESSO N° 5328787-43  
1ª VARA JUDICIAL DE CAIAPÔNIA (GO)

05 de julho de 2024.

## SUMÁRIO

1. Nota de Abertura.....	3
1.1 . Da tempestividade .....	3
2. Aspectos Organizacionais dos RECUPERANDOS.....	4
2.1. Definição da Atividade Empresarial dos RECUPERANDOS .....	4
2.2. Modelo de Gestão do Negócio .....	5
2.2.1. Controles Gerenciais.....	6
2.2.2. Políticas ambientais .....	6
2.3. Mercado .....	7
2.3.1. Principais produtos e serviços .....	7
2.3.2. Clientes .....	13
2.3.3. Principais fornecedores .....	13
2.3.4. Parâmetros de comercialização .....	14
2.4. Análise econômica do setor .....	14
3. Plano de Recuperação Judicial .....	28
3.1. Os Motivos da Crise .....	28
3.2. Primeira relação de credores .....	33
3.3. Plano de Reestruturação Operacional.....	34
3.4. Plano de Reestruturação Financeira.....	35
3.4.1 Proposta de Pagamento aos Credores Sujeitos a Recuperação Judicial e Aderentes.....	35
4. Demonstração da viabilidade econômica e financeira (art. 53, II e III, LRF) .....	40
4.1 Premissas .....	41
5. Considerações finais .....	48
6. Conclusão .....	48

## 1. Nota de Abertura

O Grupo Guerreiro, através das pessoas **(1) NARCELOS BORGES GUERREIRO**, brasileiro, casado, empresário rural, inscrito no CPF sob o nº 011.256.431-37 e no CNPJ sob o nº 54.570.714/0001-64, estabelecido na Fazenda Bom Jesus, situada na Rodovia GO-221, Km 30 à direita 7 km, Zona Rural, Caiapônia-GO – CEP 75.850-000; **(2) LUANA DIAS DE FREITAS GUERREIRO**, brasileira, casada, empresária rural, inscrita no CPF sob o nº 340.047.578-51 e no CNPJ sob o nº 54.570.169/0001-06, estabelecida na Fazenda Bom Jesus, situada na Rodovia GO- 221, Km 30 à direita 7 km, Zona Rural, Caiapônia-GO – CEP 75.850-000; **(3) SEBASTIÃO FELIPE GUERREIRO**, brasileiro, casado, empresário rural, inscrito no CPF sob o nº 228.651.101-25 e no CNPJ sob o nº 54.576.592/0001-13, estabelecido na Fazenda Bom Jesus, situada na Rodovia GO- 221, Km 30 à direita 7 km, Zona Rural, Caiapônia-GO – CEP 75.850-000 e; **(4) DELMINDO ANTÔNIO DE MORAES NUNES**, brasileiro, casado, empresário rural, inscrito no CPF sob o nº 042.712.796-33 e no CNPJ sob o nº 54.569.999/0001-13, estabelecido na Fazenda Santa Paula, situada na Rodovia GO- 221, Km 25 à direita 20 km, Zona Rural, Caiapônia-GO – CEP 75.850-000; integrantes do Grupo econômico de fato denominado “Grupo Guerreiro”, denominados doravante RECUPERANDOS, pelos motivos apresentados neste Plano de Recuperação Judicial, que passa a ser ora designado como “PLANO”, requereram a proteção legal da Recuperação Judicial em 26/04/2024, a qual teve o seu processamento deferido pelo Exmo. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial Cível de Caiapônia - GO, Dr. Eduardo Guimarães de Moraes, processo nº5328787-43, publicada no dia 11/05/2024.

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

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

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

### 1.1. Da tempestividade

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

Data de publicação da decisão: 13/05/2024  
Prazo 60 dias corridos: 12/07/2024

## 2. Aspectos Organizacionais dos RECUPERANDOS

### 2.1. Definição da Atividade Empresarial dos RECUPERANDOS

#### 2.1.1 – Inscrição Produtor Rural

IMÓVEL	INSCRIÇÃO	NOME	ENDEREÇO
FAZENDA CANADA	11.516.170-8	NARCELOS BORGES GUERREIRO	ROD. GO 194, nº SN, KM 70 A DIREITA, ZONA RURAL - DOVERLANDIA/GO, CEP: 75.855-000
FAZENDA SÃO PEDRO	11.493.917-9	NARCELOS BORGES GUERREIRO	ROD. GO 364, nº S/N, KM 47, ZONA RURAL - DOVERLANDIA/GO, CEP: 75.855-000
FAZENDA BOM JESUS	11.384.211-2	NARCELOS BORGES GUERREIRO	ROD. GO 221 Á 25KM SENTIDO DOVERLÂNDIA/GO
FAZENDA BOM JESUS	11.477.181-2	NARCELOS BORGES GUERREIRO	ROD. GO 221, nº S/N, A 30 KM SENT DOVERLANDIA A DIR 5 KM, ZONA RURAL - CAIAPONIA/GO, CEP: 75.850-000
FAZENDA BOM JESUS 3	11.026.072-4	SEBASTIAO FELIPE GUERREIRO	ROD. GO 221, nº S/N, a 30 km sentido a Doverlândia, à direita, 5 km, ZONA RURAL - CAIAPONIA/GO, CEP: 75.850-000
FAZENDA SÃO JOÃO	11.341.453-6	SEBASTIAO FELIPE GUERREIRO	ROD. GO 221, nº S/N, KM 35, ZONA RURAL, DOVERLÂNDIA/GO.
FAZENDA BURITI	11.519.967-5	NARCELOS BORGES GUERREIRO	ROD. BR 158, nº S/N, KM 01 A ESQUERDA 1 KM, ZONA RURAL - CAIAPONIA/GO, CEP: 75.850-000.
FAZENDA PINDAIBAS MONTE ALEGRE	11.495.312-0	NARCELOS BORGES GUERREIRO	RODOVIA GO 333, nº SN, KM 72, ZONA RURAL - RIO VERDE/GO, CEP: 75.901-970
FAZENDA SANTA LUZIA E MONTE	11.493.262-0	NARCELOS BORGES GUERREIRO	ROD. BR 158, nº S/N, km 01, à esquerda 1KM, ZONA RURAL - CAIAPONIA/GO, CEP: 75.850-000
FAZENDA CAMPO BELO	11.478.081-1	DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES	ROD. GO 221, nº SN, a 25 km sentido a Doverlândia, ZONA RURAL - CAIAPONIA/GO, CEP: 75.850-000
FAZENDA SANTA PAULA	11.284.765-0	DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES	ROD. GO 221, nº S/N, KM 25 DIR 20 KM, ZONA RURAL - CAIAPONIA GO, CEP: 75.850-000
FAZENDA BOM JESUS	11.477.182-0	LUANA DIAS DE FREITAS GUERREIRO	ROD. GO 221, nº SN, a 30 km sentido a Doverlândia, à direita, 5 KM, ZONA RURAL - CAIAPONIA/GO, CEP: 75.850-000

## 2.2. Modelo de Gestão do Negócio

O Grupo Guerreiro exerce, atualmente, atividades agropecuárias e seguem o conceito de “Grupo Econômico”. O conceito de Grupo Econômico está associado ao conjunto de esforços para maximizar o lucro e a produtividade, diminuir custos e, assim, garantir posição competitiva no mercado – é uma tendência dentro do cenário econômico brasileiro e mundial. Os integrantes do Grupo Guerreiro estão ligados, em sua quase totalidade, por laços familiares e atuam com evidente interligação quanto à gestão.

Os devedores atuam em conjunto nas atividades econômicas que desenvolvem, além de 03 (três) RECUPERANDOS pertencerem à mesma família (pai, filho e cônjuge). Possuem credores em comum, a mesma contabilidade, o mesmo setor financeiro, e se utilizam da mesma estrutura de gestão, o que justifica a união dos requerentes no polo ativo do processo de recuperação.

Ademais, a atuação em conjunto dos integrantes do Grupo Guerreiro implica, ainda, em existência de garantias cruzadas entres estes.

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

Avaliando de forma mais individualizada, os Srs. Sebastião Felipe Guerreiro e Delmindo Antônio de Moraes Nunes se dedicam, atualmente, às demandas e gestão de campo da pecuária; a Sra. Luana Dias de Freitas Guerreiro se dedica às demandas e gestão de campo da pecuária leiteira e o Sr. Marcelos Borges Guerreiro se dedica às demandas e gestão de campo da agricultura, além da gestão administrativa e financeira dos negócios do Grupo.

Eles contam, ainda, com uma equipe de 05 (cinco) colaboradores que atuam em níveis de gestão e técnico, devidamente qualificados para as funções, com os cargos de Controladoria, Assistente Administrativo, Compras, Gerente de Agricultura (Caiapônia) e Gerente de Agricultura (Doverlândia) - que proporcionam todo o suporte gerencial e operacional para que as atividades ocorram de forma eficiente.

### Mini Currículo dos RECUPERANDOS:

#### - SEBASTIÃO FELIPE GUERREIRO

Escolaridade Segundo Grau Completo. Atua há cerca de 50 (cinquenta) anos como agropecuarista. Se dedica principalmente às atividades de gestão de campo da pecuária de corte, tais como compra e venda de bovinos, além de planejamento e supervisão do manejo.

#### - DELMINDO ANTÔNIO DE MORAES NUNES

Escolaridade Superior Completo – Engenheiro Agrônomo. Atua há cerca de 25 (vinte e cinco) anos como agropecuarista. Se dedica principalmente às atividades de gestão de campo da pecuária de corte, tais como compra e venda de bovinos, além de planejamento e supervisão do manejo.

#### - LUANA DIAS DE FREITAS GUERREIRO

Escolaridade Superior Incompleto - Jornalismo. Ex bancária, atua há cerca de 12 (doze) anos como agropecuarista. Se dedica principalmente às atividades de gestão de campo da pecuária leiteira - insumos, manejo, suplementação, qualidade, processos, logística e outros.

#### - NARCELOS BORGES GUERREIRO

Escolaridade Segundo Grau Completo. Atua há cerca de 14 (quatorze) anos como agropecuarista. Se dedica principalmente às atividades de gestão de campo da agricultura, tais como compra de insumos, venda de safra, produção, logística, além da gestão administrativa e financeira de todas as operações do Grupo.

### 2.2.1. Controles Gerenciais

Em função das complexibilidades das atividades profissionais em questão do Grupo, a principal ferramenta de controle utilizada pelos RECUPERANDOS são o sistema MAX RURAL e as planilhas da plataforma Excel/Office.

### 2.2.2. Políticas ambientais

Os RECUPERANDOS seguem rigorosamente a legislação ambiental vigente, que se aplica em suas atividades profissionais.

### 2.2.3. Histórico

Os integrantes do “Grupo Guerreiro” atuam no segmento agrícola há anos. O Sr. Sebastião, desde 1978, na Fazenda Bom Jesus, onde iniciou suas atividades no segmento pecuário. Já o casal Narcelos e Luana, desde 2012, quando iniciaram com as atividades da agricultura (soja/milho) plantando inicialmente 219 hectares. Já o senhor Delmindo iniciou as atividades também em meados de 2012, dedicado à pecuária.

Gradativamente, ao longo dos anos, as atividades foram se expandindo ao custo de muitos investimentos e dedicação, em imóveis próprios, como também imóveis arrendados. No entanto, sempre diante de várias dificuldades e intempéries que sempre assolaram o agronegócio brasileiro.

No ano de 2018, iniciaram também a atividade de pecuária de leite com uma produção média próxima de 500 (quinhentos) litros por dia, buscando ampliar os negócios do Grupo, tendo como pilar estratégico a diversificação e melhor saúde financeira dos resultados.

Na busca por melhora na rentabilidade do negócio, otimizando a estrutura administrativa (financeiro, contábil e RH), operacional (compartilhamento de máquinas e implementos), compras e logística, bem como o acesso ao crédito, juntaram forças a partir de 2020, criando o Grupo Guerreiro.

O Grupo gera, atualmente, centenas de empregos (diretos e indiretos), renda e tributos, auxiliando na formação de riqueza nos municípios de Caiapônia, Doverlândia e do Estado de Goiás como um todo, cumprindo sua função social como fonte produtiva de emprego e renda.

## 2.3. Mercado

### 2.3.1. Principais produtos e serviços

Como relatado no item anterior os RECUPERANDOS, em especial o Sr. Sebastião, atuam há décadas com a pecuária de corte, segmentado nos ciclos de cria e recria. Em 2012, passaram a atuar também com agricultura, em especial as operações de soja e milho e, em 2018, iniciaram as atividades de pecuária leiteira – todas operações ativas, atualmente, e com perspectiva de manutenção para os anos vindouros.

#### 2.3.1.1 – Pecuária de Corte

##### Ciclos

A cria compreende a reprodução e o crescimento do bezerro até a desmama, que normalmente ocorre com “era” entre 8 e 12 meses, quanto estão em torno de 7 a 9 @ (arrobas). Neste ciclo se envolve a utilização das matrizes (fêmeas) para produzir bezerras.

A recria corresponde ao período de pós desmama até os jovens animais se tornarem garrotes (boi magro), normalmente entre 13 e 14 @. É a fase mais extensa do gado, com duração média de 12 meses. Tem início no desmame e vai até quase a fase de acabamento e terminação desses animais.

A engorda ou terminação é a fase final da pecuária, em que o animal atinge o peso e o acabamento adequado, normalmente por volta dos 500 kg, que gera uma carcaça acima de 18@. Em sistemas de confinamento, o tempo para atingir esse peso é em torno de 3 meses, mas a um custo mais

expressivo. Este ciclo não é realizado atualmente pelo Grupo Guerreiro e não há previsibilidade de retorno.

Atualmente o Grupo atua em 07 (sete) áreas / imóveis rurais para realização de suas atividades de pecuária de corte voltado ao ciclo da cria e recria, sendo 03 (três) localizadas no município de Caiapônia (GO) e outras 04 (quatro) localizadas no município de Doverlândia (GO), conforme exposto a seguir:

Área Rural / Nome	Município	Tamanho pastagem	Qtd atual de bovinos	Qtd máxima de bovinos	
"Fazenda Santa Paula" e "Fazenda Campo Belo"	Caiapônia (GO)	300 hectares	1.794 bezerros ("garrotes")	800 bezerros	- P e i - R
"Fazenda Campo Belo (Arrendamento da Sirlei)"	Caiapônia (GO)	150 hectares		300 bezerros	- A - R
"Fazenda Santa Luzia e Monte"	Caiapônia (GO)	150 hectares		400 bezerros	- P
"Fazenda Canadá"	Doverlândia (GO)	100 hectares		100 bezerros	- P
"Fazenda Nossa Senhora da Abadia"	Doverlândia (GO)	370 hectares		800 bezerros	- A - R
"Fazenda Periquito (Arrendamento da Magda)"	Doverlândia (GO)	500 hectares		600 bezerros	- A - R
"Fazenda São João"	Doverlândia (GO)	451 hectares			526 vacas e mais 233 bezerros "ao pé"

Ao término da fase da recria dos atuais 1.794 bezerros a pretensão do Grupo é fazer a reposição, chegando a quantidade de 3.000 bezerros nas pastagens, que totalizarão 3.000 bezerros. Em relação a atividade de cria, a pretensão é pela manutenção da produção de 80% (média) de bezerros. O rebanho é tipicamente da raça nelore.

As oscilações em relação ao tamanho das pastagens versus a quantidade de bovinos se dão em detrimento da piquete.

Nos últimos 03 anos, os RECUPERANDOS apresentaram os seguintes faturamentos com a pecuária de corte:

Ano	PECUARIA DE CORTE
2021	R\$ 8.293.635,95
2022	R\$ 17.897.877,52
2023	R\$ 11.636.475,74
2024*	R\$ 5.690.053,86

### 2.3.1.2 – Pecuária Leiteira

Nesta atividade os RECUPERANDOS realizam a atividade de produção de leite voltado para o consumo humano, através do processo de ordenhação em 03 (três) ciclos de extração diários. O rebanho é tipicamente da raça holandesa.

Esta operação é realizada apenas na Fazenda Bom Jesus (Caiapônia – GO), em uma área de aproximadamente 100 hectares. Atualmente o Grupo produz, em média, 7.000 (sete mil) litros dia, contando com o seguinte rebanho médio / rotativo:

- 220 vacas matrizes em fase de lactação (produção);
- 80 vacas matrizes “solteiras” (a maioria prenhes, aguardando o período de lactação);
- Contempla ainda um rebanho em torno de 100 (cem) novilhas, sendo preparadas e aguardando a “era” adequada para entrar no ciclo produtivo. Normalmente são originadas / selecionadas da própria geração de bezerros das matrizes) e visam a longo prazo substituir as vacas matrizes que com o passar dos anos envelhecem e / ou perdem produtividade, ou precisam ser substituídas por diversos outros motivos.
- Possuem ainda os bezerros, nascidos do período gestacional das vacas matrizes, sendo atualmente em torno de 50 bezerros em fase de amamentação e outros 60 já desmamados. Os bezerros (machos) normalmente são doados por não apresentar valor agregado ou demanda de aproveitamento. Já as fêmeas, são selecionadas e criadas para se tornarem futuramente vacas matrizes.

A previsão é de manutenção deste volume de rebanho e produção de leite para os próximos anos.

Nos últimos 03 anos, os RECUPERANDOS apresentaram os seguintes faturamentos com a pecuária de corte:

Ano	PECUARIA DE LEITE
2021	R\$ 3.507.711,74
2022	R\$ 5.589.783,68
2023	R\$ 6.339.781,58
2024*	R\$ 2.349.376,23

### 2.3.1.3 - Agricultura

Os RECUPERANDOS iniciaram as atividades de plantio no ano de 2012, plantando inicialmente 219 hectares. Esse plantio de lavouras de soja – nominado aqui como SAFRAS e plantio de milho – nominado aqui como SAFRINHA safra (23/24), o Grupo plantou 5.480 ha soja e 2.600 ha de milho safrinha.

Atualmente o Grupo atua em 07 (sete) áreas / imóveis rurais para realização de suas atividades de agricultura, sendo 04 no município de Caiapônia (GO) e outras 03 (três) localizadas no município de Doverlândia (GO), conforme exposto a

Área Rural / Nome	Município	Área agricultável	Área plantada	Propriedade
"Fazenda Bom Jesus"	Caiapônia (GO)	2.550 hectares	2.550 hectares	- Arrendado - 20,66 sacas por hectare anual, somente para milho
"Fazenda São Domingos (Área do Alberto)"	Caiapônia (GO)	220 hectares	220 hectares	- Arrendado - 6 sacas por hectare somente para milho
"Fazenda Santa Paula" e "Fazenda Campo Belo"	Caiapônia (GO)	360 hectares	360 hectares	- Próprio / Condicionado - 12 sacas por hectare somente para milho
"Área do Paulo"	Caiapônia (GO)	410 hectares	410 hectares	- Arrendado - 14,5 sacas por hectare anual, somente para milho
"Fazenda São Pedro (Área do Silmar)"	Doverlândia (GO)	1.180 hectares	1.180 hectares	- Arrendado - 7,4 sacas por hectare anual, somente para milho
"Fazenda Canadá"	Doverlândia (GO)	260 hectares	260 hectares	- Próprio
"Fazenda Nossa Senhora da Abadia"	Doverlândia (GO)	500 hectares	500 hectares	- Arrendado - 4,5 sacas por hectare anual, somente para milho

A safrinha é realizada somente na Fazenda Bom Jesus, no município de Caiapônia. Para as demais fazendas / áreas em operação não há viabilidade para safrinha.

O Grupo possui todo o maquinário necessário para realização das atividades de safra e safrinha.

Diante da situação financeira do Grupo, bem como das diversas dificuldades vivenciados pelo agronegócio, o plano estratégico adotado para seu soerguimento de forma sustentável se dará pelo acréscimo de mais 100 hectares de área plantada para o próximo período safra, buscando maximizar toda área possível atual e, posteriormente pela manutenção delas. A seguir, plano de plantio por cultura e área plantada para os próximos anos:

Cultura	Ano 24/25	Ano 25/26	Ano 26/27	Ano 27/28	Ano 28/29 e demais
Soja (ha)	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580
Milho (ha)	2.790	2.790	2.790	2.790	2.790

Nos últimos 03 anos, os RECUPERANDOS apresentaram os seguintes faturamentos com a agricultura:

Ano	AGRICULTURA
2021	R\$ 41.187.877,59
2022	R\$ 36.567.274,64
2023	R\$ 39.908.731,58
2024*	R\$ 23.562.915,53

### Etapas e Cronograma das Safras e Safrinhas (plantio)

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

### Cronograma

Para a lavoura de soja, ou seja, as safras, o plantio ocorre de outubro a dezembro, com as perspectivas de colheita são normalmente entre o final do mês de fevereiro até abril, com previsão de vendas entre abril e maio e com previsão de recebimentos nos meses de maio e junho.

Para a lavoura de milho, ou seja, as safrinhas, o plantio ocorre em março, com as perspectivas de colheita são em junho e julho, com previsão de vendas em agosto e com previsão de recebimentos em setembro.

### 2.3.2. Clientes

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

**Pecuária de Corte:** Confinadores e Pecuaristas da região.

- Confinamento Turbilhão, Confinamento MFG, Sr. Emival Caiado e Sr. Adam Perrone. É importante ressaltar a disponibilidade de vários outros confinadores e pecuaristas que fazem o ciclo da “terminação” na região em que as operações do Grupo estão localizadas.

**Pecuária de leite:** Laticínios da região.

- Atualmente 100% da produção é comercializada com o Laticínios Catupiry, situado no município de Doverlândia (GO).

**Agricultura (soja e milho):** Tradings de Grãos - Crushings de Grãos - Indústrias de médio e grande porte - Armazéns de Grãos - Confinamentos – Indústrias de suplementação animal - Entre outros.

- Atualmente os principais players de relacionamento são a Cargil, LDC, Comigo, JR Grãos e Santo Antônio Grãos.

### 2.3.3. Principais fornecedores

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

Considerando a expressiva disponibilidade de outros possíveis fornecedores, caso necessário, para estes segmentos, não há dependência ou concentração, com boas perspectivas negociais quando se passa a trabalhar preço à vista e não preço safra.

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

Para a atividade de pecuária de corte e leiteira os principais insumos são sementes de pastagem, herbicidas, suplementação animal (sal mineral, proteinados, ração, volumosos, etc.), medicação e material de expediente. Para a atividade de agricultura os principais insumos correspondem a sementes, defensivos, fertilizantes, diesel, material de expediente e consumo.

## 2.3.4. Parâmetros de comercialização

### 2.3.4.1. Políticas de compras

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

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

### 2.3.4.2. Políticas de vendas

- Soja: 20 dias (prazos médios);
- Milho: 30 dias (prazos médios);
- Bovinos: a vista (prazos médios);

## 2.4. Análise econômica do setor

### 2.4.1 – Panorama

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

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

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

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

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

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

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

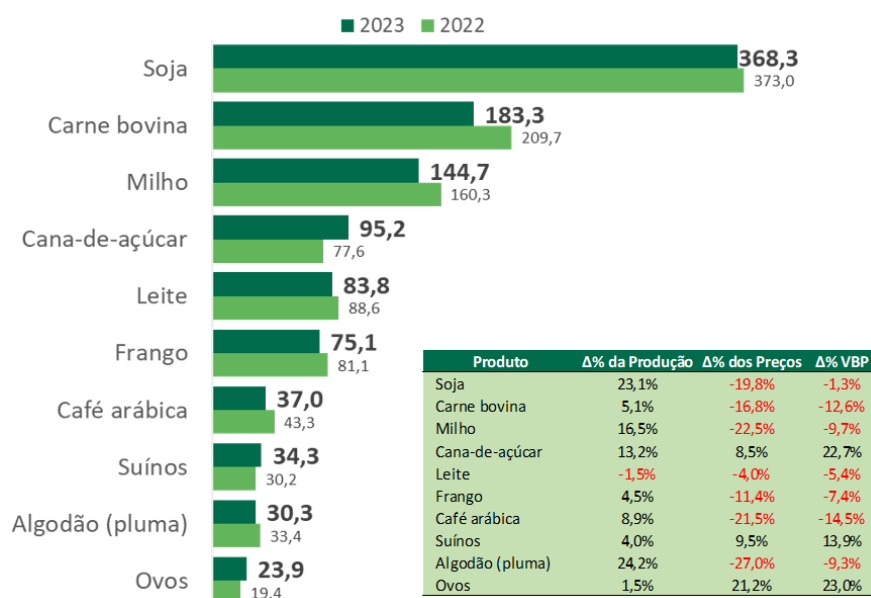
Além de reforçar a posição do país no ranking de produção mundial de alimentos, esses dados indicam que investir em conhecimento, inovações e tecnologias no campo, é a solução ideal para superar desafios e aumentar a produtividade do agricultor.

#### ➤ Agronegócio Brasileiro

- O Brasil é um dos maiores produtores de alimentos do mundo, com potencial para ser o maior produtor mundial;
- Além do clima, o Brasil apresenta quantidade de água considerável e potencial de mais áreas agricultáveis (utiliza-se apenas 7,3% dessas áreas);
- O agronegócio tem sido reconhecido como um vetor crucial do crescimento econômico brasileiro. Em 2022, a soma de bens e serviços gerados no agronegócio chegou a R\$ 2,54 trilhões ou 25% do PIB brasileiro. Dentre os segmentos, a maior parcela é do ramo agrícola, que corresponde a 72,2% desse valor (R\$ 1,836 trilhão), a pecuária corresponde a 27,8%, ou R\$ 705,36 bilhões.
- O Valor Bruto da Produção (VBP) Agropecuária alcançou R\$ 1,252 trilhão em 2023, dos quais R\$ 851,96 bilhões na produção agrícola e R\$ 400,54 no segmento pecuário -, o que representa uma queda de 2,6% frente a 2022.
- Em relação ao PIB do agronegócio, 68% referem-se a agricultura, enquanto 32% para pecuária;

- O setor absorve praticamente 1 de cada 3 trabalhadores brasileiros. Até o terceiro trimestre de 2023, 26,8% (28,46 milhões) do total de 106,16 milhões de trabalhadores brasileiros eram do agronegócio. Desses 28,46 milhões, 8,39 milhões (29,5%) desenvolviam atividades de agropecuárias primárias, 9,97 milhões (35%) nos agros serviços, 4,49 milhões (15,8%) na agroindústria e 5,30 milhões no autoconsumo (18,6%), por fim, 307 mil trabalhadores no setor de insumos (1,1%).
- Como revela a figura a seguir, a soja em grão é o carro-chefe da produção agropecuária brasileira, com faturamento de R\$ 368,34 bilhões. O segundo lugar no ranking do VBP da agropecuária brasileira é ocupado pela pecuária de corte, com R\$ 183,31 bilhões, em 2023. O terceiro maior VBP é o do milho, com R\$ 144,74 bilhões, seguido da cana-de-açúcar (R\$ 95,18 bilhões) e da pecuária de leite (R\$ 83,84 bilhões). A carne de frango (R\$ 75,13 bilhões) aparece em sexto lugar, seguido do café arábica, R\$ 37,03 bilhões e da carne suína com R\$ 34,35 bilhões.

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



- Quanto ao comércio internacional, 49% das exportações brasileiras, em 2023, foram de produtos do agronegócio. Também há forte contribuição do agronegócio para o desempenho da economia brasileira. Isso fica evidente na figura 2 a seguir que revela que desde 2010 o superávit comercial do agronegócio brasileiro tem mais que superado o déficit comercial dos demais setores da economia brasileira, e garantido sucessivos superávits à Balança Comercial Brasileira.
- Atualmente, o Brasil é o terceiro maior exportador mundial de produtos agropecuários, aproximadamente USD 150,1 bilhões, atrás apenas da União Europeia e Estados Unidos (TradeMap, ITC, 2023).

- Além disso, o volume das exportações de produtos agropecuários cresceu 21,2% e suas receitas em dólar 7,3% em 2023, quando comparado ao ano anterior. Só para a China, o crescimento foi de 57,2% em volume, e 19,3% em receita (TradeMap, ITC, 2023).

	Soja	Café	Suco de Laranja	Açúcar	Carne de Frango	Carne Bovina
Produção	MAIOR PRODUTOR MUNDIAL	MAIOR PRODUTOR MUNDIAL	MAIOR PRODUTOR MUNDIAL	MAIOR PRODUTOR MUNDIAL	2º MAIOR PRODUTOR MUNDIAL	2º MAIOR PRODUTOR MUNDIAL
Exportação	MAIOR EXPORTADOR MUNDIAL	MAIOR EXPORTADOR MUNDIAL	MAIOR EXPORTADOR MUNDIAL	MAIOR EXPORTADOR MUNDIAL	MAIOR EXPORTADOR MUNDIAL	MAIOR EXPORTADOR MUNDIAL
Share Mundial (exportação)	58,2%	30,8%	75,8%	48,2%	35,5%	24,6%

Fonte: CNA

## 2.4.2 - O agronegócio brasileiro em números

### VALOR BRUTO DA PRODUÇÃO BRASILEIRA – LAVOURAS E PECUÁRIA

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

### Ranking dos Estados no VBP

Valores em bilhões R\$\*

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


Fonte: CGPOP/DAEP/SPA/MAPA

### Pecuária

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

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

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



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

## Agricultura

Principais estados produtores de grãos em 2024\*:

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

Fonte: Conab. \*estimativa abril/2024

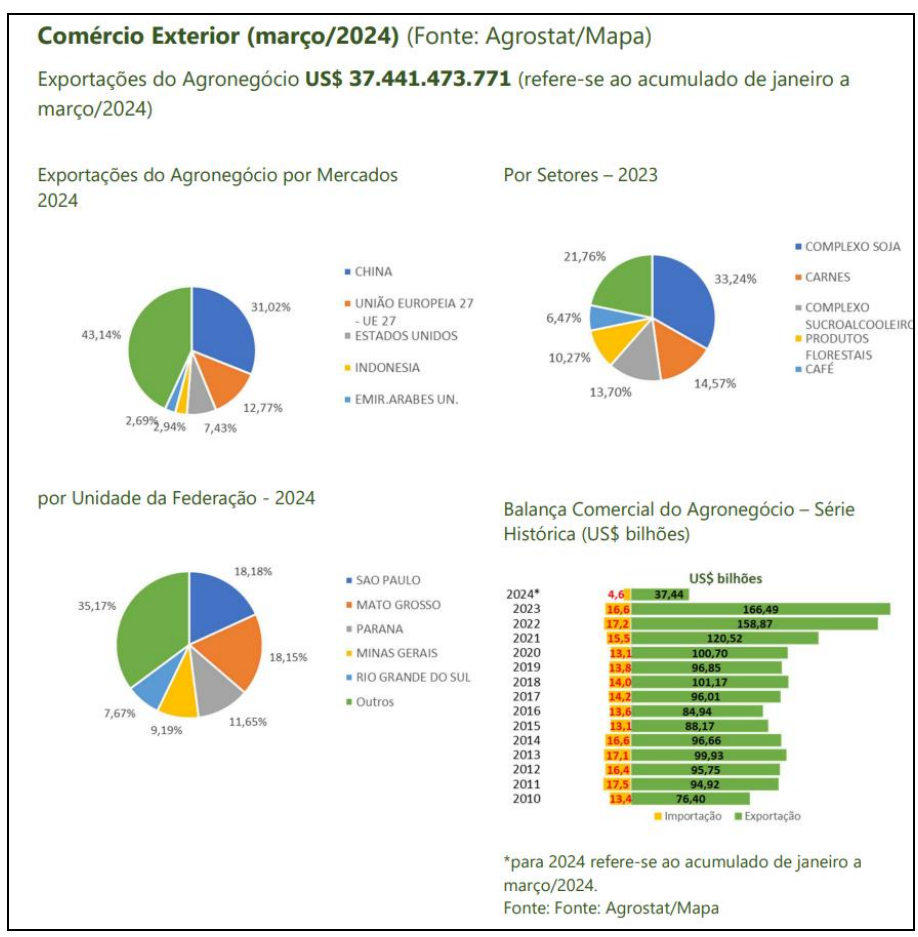


 <b>Brasil – Safras 2022/23 e 2023/24</b> Comparativo de área, produtividade e produção de grãos - produtos selecionados (*)									
REGIÃO/UF	ÁREA (Em mil ha)			PRODUTIVIDADE (Em kg/ha)			PRODUÇÃO (Em mil t)		
	Safra 22/23	Safra 23/24	VAR. %	Safra 22/23	Safra 23/24	VAR. %	Safra 22/23	Safra 23/24	VAR.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

**Brasil - GRÃOS** (Fonte:Conab)

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

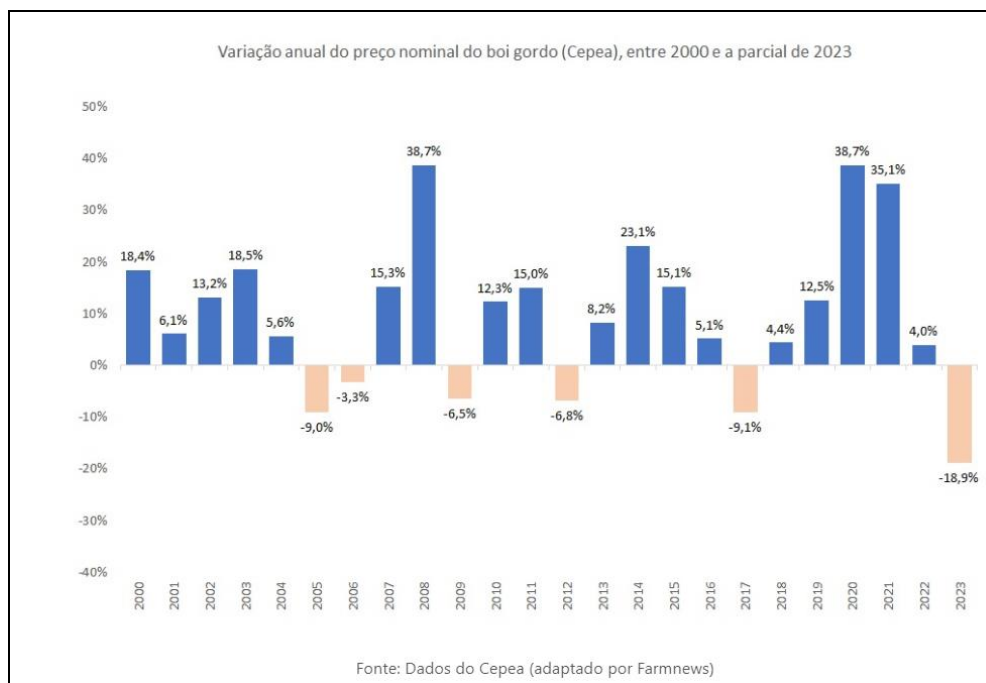
\* (estimativa)



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

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

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



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



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

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

#### **2.4.4 - O papel da América Latina no crescimento da produção de alimentos de até 2030**

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

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

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

#### **2.4.5 - A questão ambiental e a produção de alimentos.**

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

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

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

#### 2.4.6 – Principais desafios enfrentados pelo agronegócio no Brasil

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

#### 2.4.7 - Mercado Lácteo em Goiás: um panorama dos últimos anos e os desafios da queda dos preços

O mercado lácteo em Goiás se destaca como importante pilar da economia regional, impulsionando a geração de empregos e o desenvolvimento socioeconômico do estado. Nos últimos cinco anos, o setor passou por diversas transformações, enfrentando desafios como a **volatilidade dos preços** do leite e as **oscilações do mercado**.

##### Produção de leite

A produção de leite em Goiás apresentou um crescimento moderado, entre 2018 e 2023, impulsionado pelo aumento da produtividade, pela adoção melhores das práticas de manejo e melhoramento genético dos rebanhos. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2023, a produção de leite no estado atingiu **2,2 bilhões de litros**. Apesar da melhora em relação a 2022 o volume ainda está abaixo dos impressionantes 3,8 bilhões de litros registrados em **2013** (SISTEMA FAEP, 2013).

##### Demanda

Analisando a demanda, o consumo de lácteos em Goiás se manteve estável nos últimos anos, com leves variações sazonais e econômicas. O estado possui um expressivo mercado consumidor, tanto

interno quanto externo, o que sustenta a produção e a indústria de lácteos. Dados da Câmara Técnica e de Conciliação da Cadeia Láctea de Goiás revelam uma tendência positiva nos derivados lácteos, com um aumento de mais de 3 % em todos os derivados analisados (leite UHT integral, leite em pó integral, leite condensado, queijo muçarela e creme de leite a granel), refletindo a dinâmica do mercado.

### Indústria de Laticínios

A indústria de laticínios em Goiás passou por um processo de modernização e expansão nos últimos anos, com a entrada de novas empresas e a ampliação das capacidades de processamento. No entanto, a competitividade do setor é afetada por desafios estruturais como os altos custos de produção e volatilidade dos preços do leite (BERNARDES, 2021).

### Exportação

As exportações de lácteos de Goiás assumiram um importante papel na economia do estado, gerando divisas e fortalecendo a balança comercial. Dados da Secretaria de Estado de Agricultura, Pecuária e Abastecimento (2020) indicam uma variação positiva nas exportações dos lácteos, demonstrando a evolução do setor, principalmente com produtos de alto valor agregado, como leite condensado e queijos.

### Desafios da Queda dos Preços

Um dos principais desafios enfrentados pelo mercado lácteo em Goiás nos últimos anos tem sido a volatilidade dos preços do leite. Essas variações são causadas por diversos fatores, como a oscilação da oferta e da demanda, custos de produção elevados, concorrência de produtos importados e medidas governamentais que desprotegem o setor.

Para enfrentar esse desafio, os produtores e a indústria de laticínios têm buscado soluções como a melhoria da eficiência produtiva, a redução de custos e a diversificação dos produtos. Além disso, lutam por políticas públicas que visem a estabilização dos preços e o apoio à cadeia produtiva que são essenciais para o enfrentamento desse desafio.

Não tem sido um momento fácil para o produtor de leite em Goiás, muitos abandonaram a atividade leiteira devido a volatilização dos preços.

O mercado lácteo em Goiás tem enfrentado diversos desafios nos últimos anos, mas também tem apresentado oportunidades de crescimento e desenvolvimento. A volatilidade dos preços do leite é um dos principais desafios enfrentados pelo setor, mas com o apoio de políticas públicas adequadas e a adoção de práticas sustentáveis, como o beneficiamento da matéria prima para derivados que atendam o interesse do consumidor, o mercado lácteo em Goiás tem tudo para se manter forte e competitivo no cenário nacional e internacional.

### 2.4.7.1 – Estatísticas do mercado Lácteo

A cadeia produtiva do leite e derivados é um setor de grande importância econômica e social para o país. O Brasil é o terceiro maior produtor mundial de leite, com mais de 34 bilhões de litros por ano, com produção em 98% dos municípios brasileiros, tendo a predominância de pequenas e médias propriedades, empregando perto de 4 milhões de pessoas. O país conta com mais de 1 milhão de propriedades produtoras de leite.

#### OFERTA – PRODUÇÃO

A produção de leite nos principais países exportadores segue tendo crescimento lento no ano de 2024. Em que pese o pouco crescimento da oferta, os preços dos lácteos estão em queda desde o ano de 2022. No índice de captação do mês de março/24, podemos observar um declínio, que resultou em -2,46%. Quando comparamos com o ano anterior (2023) no primeiro bimestre, também tivemos variações negativas nos primeiros meses do ano com acumulados parecidos, o que nos mostra que o mercado de lácteos apresenta um momento de altas oscilações e instabilidades.

Tabela 01- ICAP-L/Cepea – Índice de Captação de Leite

Ano	Mês	Var. % Mês	VAR. % Acumulada
2022			11,15%
2022	JAN	-3,54%	
2022	FEV	-0,63%	
2022	MAR	-0,54%	
2022	ABR	-3,70%	
2022	MAI	1,64%	
2022	JUN	2,26%	
2022	JUL	6,34%	
2022	AGO	4,78%	
2022	SET	2,21%	
2022	OUT	-0,11%	
2022	NOV	2,59%	
2022	DEZ	-0,15%	
2023			6,78%
2023	JAN	-2,10%	
2023	FEV	-1,81%	
2023	MAR	-2,86%	
2023	ABR	0,21%	
2023	MAI	1,55%	
2023	JUN	3,74%	
2023	JUL	4,76%	
2023	AGO	3,18%	

2023	SET	0,36%	
2023	OUT	1,39%	
2023	NOV	-0,69%	
2023	DEZ	-1,64%	
2024			-7,67%
2024	JAN	-1,85%	
2024	FEV	-3,36%	
2024	MAR	-2,46%	

**Tabela 02- Produção Formal de Leite - Principais Estados Produtores – julho a dezembro- 2021- 2022- 2023**

Categoria	Goiás	RS	SC	PR	SP	MG
jul/21	189,82	306,76	251,31	293,44	214,77	477,16
ago/21	193,23	318,27	268,67	302,81	221,93	488,18
set/21	191,62	307,95	263,78	308,91	214,63	492,49
out/21	193,83	297,16	262,81	294,39	217,19	528,07
nov/21	198,36	284,89	244,22	299,17	213,40	545,21
dez/21	202,65	278,51	252,9	301,16	213,09	571,07
<b>TOTAL</b>	<b>1169,51</b>	<b>1793,54</b>	<b>1543,69</b>	<b>1799,88</b>	<b>1295,01</b>	<b>3102,18</b>
jul/22	182,24	280,31	280,35	296,83	204,52	468,96
ago/22	194,62	310,29	286,99	309,67	206,84	483,83
set/22	186,63	303,69	283,06	297,01	200,66	486,07
out/22	195,03	296,13	262,05	299,18	211,17	529,24
nov/22	196,84	273,38	252,63	297,05	198,11	510,86
dez/22	202,06	277,1	253,58	300,56	207,44	523,57
<b>TOTAL</b>	<b>1157,42</b>	<b>1740,90</b>	<b>1618,66</b>	<b>1800,30</b>	<b>1228,74</b>	<b>3002,53</b>
jul/23	174,52	278,58	301,59	300,94	190,96	467,45
ago/23	188,32	298,48	304,48	312,86	191,55	493,16
set/23	189,16	278,6	293,01	303,15	181,38	505,38
out/23	197,48	197,48	280,87	321,25	200,44	535,89
nov/23	197,20	197,2	267,7	307,96	188,84	525,14
dez/23	208,72	208,72	275,57	321,92	193,43	531,7
<b>TOTAL</b>	<b>1155,40</b>	<b>1459,06</b>	<b>1723,22</b>	<b>1868,08</b>	<b>1146,60</b>	<b>3058,72</b>
<b>VAR% 2022/2023</b>	<b>-0,17</b>	<b>-16,19</b>	<b>6,46</b>	<b>3,76</b>	<b>-6,68</b>	<b>1,87</b>
<b>VAR% 3° e 4° Trim. 2023</b>	<b>9,31</b>	<b>-29,48</b>	<b>-8,34</b>	<b>3,73</b>	<b>3,34</b>	<b>8,65</b>

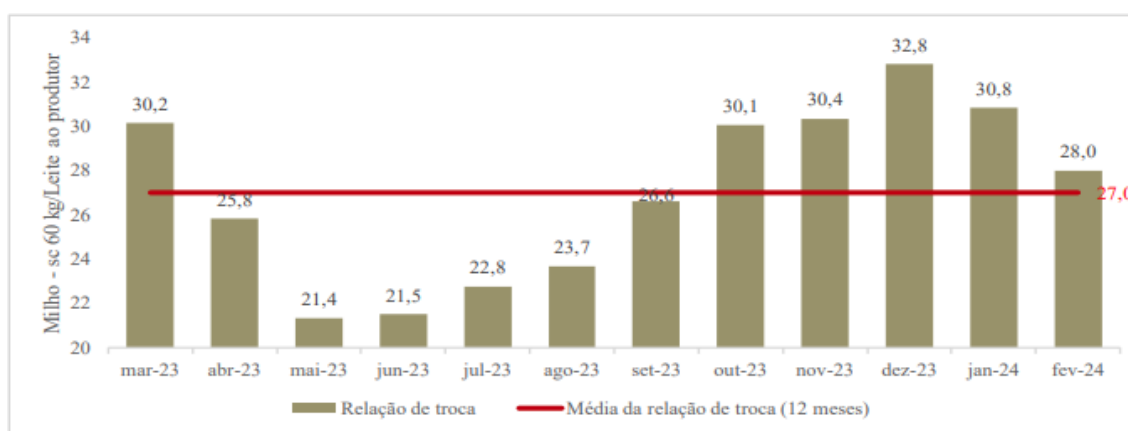
**COMPORTAMENTO CUSTO DE PRODUÇÃO DE LEITE**

Segundo as informações do CEPEA/USP, o Custo Operacional Efetivo (COE) da pecuária leiteira começou 2024 e se mantém estável na “Média Brasil”, formada pelas bacias leiteiras de BA,

GO, MG, SC, SP, PR e RS. Com isso, o primeiro trimestre do ano se encerrou com uma leve retração no custo de -0,3%.

De maneira geral, a estabilidade nos preços dos principais insumos utilizados e a elevação do preço do leite pago ao produtor contribuíram para a diluição dos custos da atividade leiteira no período, favorecendo a margem do produtor. Cálculos do Cepea em parceria com a CNA, tomando-se como base propriedades típicas amostradas no projeto Campo Futuro, apontam elevações de 4% na receita total e de 30% na margem bruta (o equivalente a 9 centavos por litro de leite), considerando-se a “média Brasil”.

**Figura 1 - Relação de troca entre o preço do milho (média mensal do Indicador ESALQ/BM&FBOVSPA - saca de 60 kg) e do leite pago ao produtor (Média Brasil)**



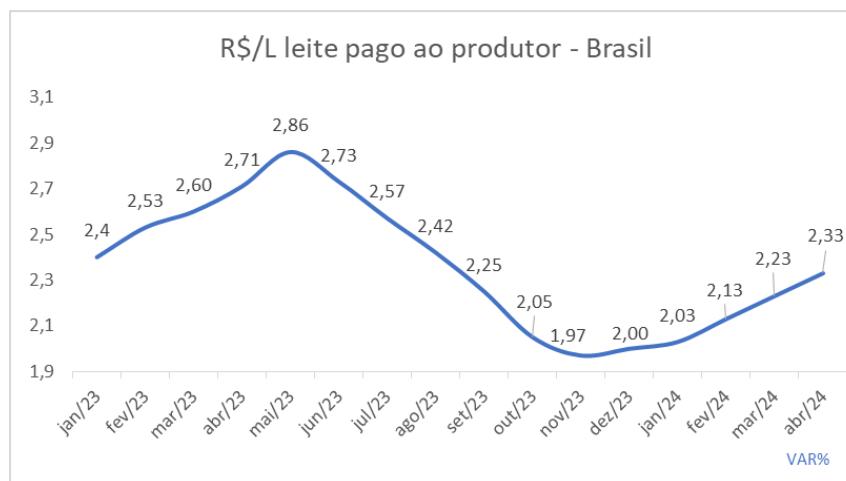
**COMPORTAMENTO PREÇOS LEITE SPOT**

Categoria	Minas Gerais	Rio Grande do Sul	Paraná	Santa Catarina	Goiás
jan/22	1,95	2,06	2,07	2,05	1,96
fev/22	2,18	2,20	2,16	2,18	2,24
mar/22	2,61	2,52	2,60	2,59	2,64
abr/22	2,84	2,79	2,81	2,80	2,84
mai/22	2,85	2,73	2,81	2,78	2,82
jun/22	3,55	3,47	3,51	3,51	3,56
jul/22	4,19	4,05	4,19	4,12	4,17
ago/22	2,96	2,77	2,47	2,74	3,03
set/22	2,42	2,25	2,36	2,15	2,49
out/22	2,52	2,47	2,54	2,57	2,49
nov/22	2,24	2,29	2,32	2,34	2,27
dez/22	2,19	2,31	2,35	2,32	2,22
jan/23	2,83	2,82	2,84	2,84	2,82
fev/23	3,02	2,98	3,02	2,99	3,01
mar/23	2,97	2,82	2,90	2,83	2,95
<b>abr/23</b>	<b>3,38</b>	<b>3,32</b>	<b>3,37</b>	<b>3,31</b>	<b>3,37</b>
mai/23	2,76	2,85	2,85	2,86	2,70
jun/23	2,48	2,60	2,64	2,55	2,41
jul/23	2,45	2,41	2,52	2,42	2,34

ago/23	2,42	2,27	2,36	2,28	2,42
set/23	2,07	2,00	2,09	2,00	2,05
out/23	1,95	1,97	2,01	1,96	1,94
nov/23	1,99	2,10	2,11	2,20	1,97
dez/23	2,00	2,14	2,19	2,20	1,97
jan/24	2,14	2,27	2,35	2,37	2,13
fev/24	2,41	2,51	2,66	2,59	2,36
mar/24	2,58	2,60	2,76	2,64	2,56
<b>abr/24</b>	<b>2,70</b>	<b>2,65</b>	<b>2,81</b>	<b>2,76</b>	<b>2,64</b>
<b>Var. % Abril 2023/2024</b>	<b>-20,12</b>	<b>-20,15</b>	<b>-16,63</b>	<b>-16,60</b>	<b>-21,56</b>
<b>Var. % Março 24/ Abril 24</b>	<b>4,65</b>	<b>1,92</b>	<b>1,81</b>	<b>4,55</b>	<b>3,13</b>

Considerando o comportamento dos preços do leite no mercado SPOT, os números demonstram oscilações, com variações negativas e positivas nos principais Estados produtores e na média Brasil. Considerando a variação de março/2024 para abril/2024, os principais estados apresentaram avanço nos preços do leite SPOT, foram, Goiás (+3,13%), Minas Gerais (+4,65%), o Rio Grande do Sul (+1,92%), e o Paraná (+1,1%). E o estado de Santa Catarina apresentou ganhos de (+4,55%). **Quando consideramos o mês de abril de 2024 em relação ao mesmo período de 2023 observa-se que Goiás teve a maior queda nos preços do leite SPOT, queda de (-21,56%).**

### COMPORTAMENTO PREÇOS AOS PRODUTORES



Fonte: FAEG / IFAG / CEPEA

## 3. Plano de Recuperação Judicial

### 3.1. Os Motivos da Crise

A partir do biênio 2015/2016, os RECUPERANDOS, assim como os produtores rurais de todo o país, observaram uma crescente dificuldade para acessar os financiamentos para custeio rural, em especial aqueles com juros controlados pelo plano safra. Entre aqueles anos e 2019, ocorreu queda de 25% (vinte e cinco por cento) no número de contratos de crédito rural, de acordo com a Agência Senado.

No biênio da pandemia de Covid-19, 2020/2021, os produtores viveram cenários distintos – ao mesmo tempo que ocorreu uma explosão do valor das *commodities*, viram os custos e as despesas alcançaram patamares desproporcionais: a) o arrendamento saltou de 8/10 sacas por hectare para 18/20 sacas por hectare, em áreas para soja, chegando a comprometer um terço da colheita; b) os adubos subiram 130% no ano de 2022, quando comparado com 2021; c) os glifosatos, por exemplo, subiram 126% no mesmo período; e d) os juros no Brasil saltaram de 2% ao ano em dezembro de 2020 para 9,25% um ano depois, chegando a 13,25% em meados de 2022.

Taxa Selic Brasil – BACEN

DATA	TAXA (%)
09/12/2020	2,00
08/12/2021	9,25
15/06/2022	13,25
07/12/2022	13,75
20/09/2023	12,75

**Preços de insumos agrícolas mais que dobram em 2021, elevam custos de 2022, diz CNA**

Dentre os agrotóxicos, o glifosato lidera com avanço de 126,8%, informou a CNA com base em resultados do projeto Campo Futuro.

 Por Reuters  
28/10/2021 10h25 - Atualizado há 2 anos

Mesmo um Grupo com operação diversificada como o Guerreiro – que atua na pecuária de corte, pecuária de leite e agricultura –, viu-se em dificuldade, pois, no mesmo período, a crise se abateu também na pecuária.

Com um ciclo mais longo que a agricultura, as flutuações negativas do preço da arroba do boi e do preço do leite lançaram uma sombra de incertezas sobre a estabilidade financeira do Grupo, que tinha nas atividades pecuárias um fluxo mais constante de receitas.

A alimentação animal desempenhou papel crucial na complexa equação enfrentada pelo Grupo – as rações subiram, já em 2020, 110% em face das flutuações nos preços de insumos e grãos –, comprometendo, significativamente, a eficiência operacional e a margem de lucro.

E a própria sequência da atividade se viu comprometida com o preço de reposição do rebanho alcançando valores historicamente elevados (bezerro nelore macho bateu R\$3.000,00).

Soma ainda a esta tempestade perfeita de adversidades, que se abateu sobre o segmento e, conseqüentemente, sobre o Grupo, a redução gradual na oferta de recursos controlados, o chamado “Plano Safra”, que já representou 80% (oitenta por cento) da demanda do setor e, hoje, representa pouco mais de 30% (trinta por cento) das necessidades de custeio de toda a cadeia do agro, elevando o patamar da taxa de juros paga pelos produtores.

Todos estes custos mais elevados obrigaram o Grupo a se alavancar financeiramente, exigindo maior esforço de caixa ano a ano, o que, conseqüentemente, elevou o desembolso com juros. Apenas o requerente Marcelos, para exemplificar, saltou de um endividamento bancário, em 2020, de R\$22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) para R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) em 2023, (vide quadro Bacen abaixo).

Ao longo de 2023, mais de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) de juros foram pagos para terceiros (instituições financeiras, fornecedores e pessoas físicas), contra uma despesa de mesma natureza, em 2020 de pouco mais de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

#### Relatório de Empréstimos e Financiamentos (SCR)

Nome: NARCELOS BORGES GUERREIRO  
CPF/CNPJ: 011.256.431-37

Período pesquisado: 12/2020 a 12/2020

Instituição	Dívidas		
	Em dia	Vencida	Em prejuízo
Mês de referência: 12/2020	R\$ 22.000.101,07		

#### Relatório de Empréstimos e Financiamentos (SCR)

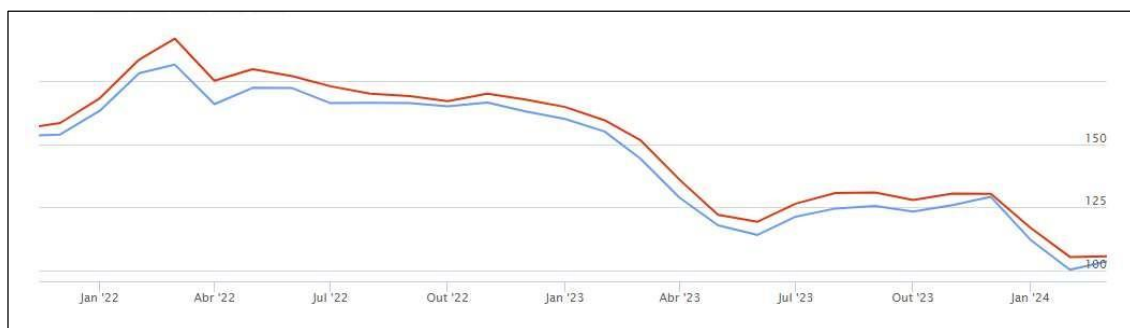
Nome: NARCELOS BORGES GUERREIRO  
CPF/CNPJ: 011.256.431-37

Período pesquisado: 12/2023 a 12/2023

Instituição	Dívidas		
	Em dia	Vencida	Em prejuízo
Mês de referência: 12/2023	R\$ 85.283.868,82		

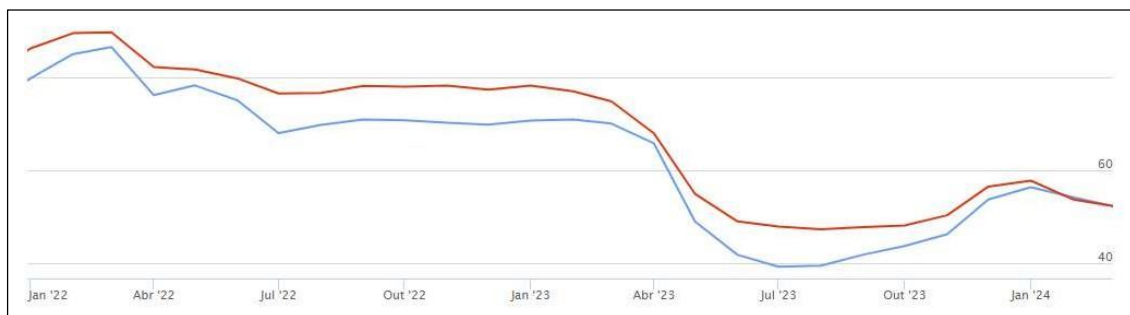
A gota d'água para o Grupo (commodities agrícolas, entre outros, como milho, soja e algodão, entre outros) e para a Agrolink) em 2022 e a presente data, com o aumento dos custos de juros, foi a elevação dos preços das commodities agrícolas, entre outros, como milho, soja e algodão, entre outros, e para a Agrolink).

Soja em grãos saca 60kg – linha azul preço Goiás e vermelho nacional:



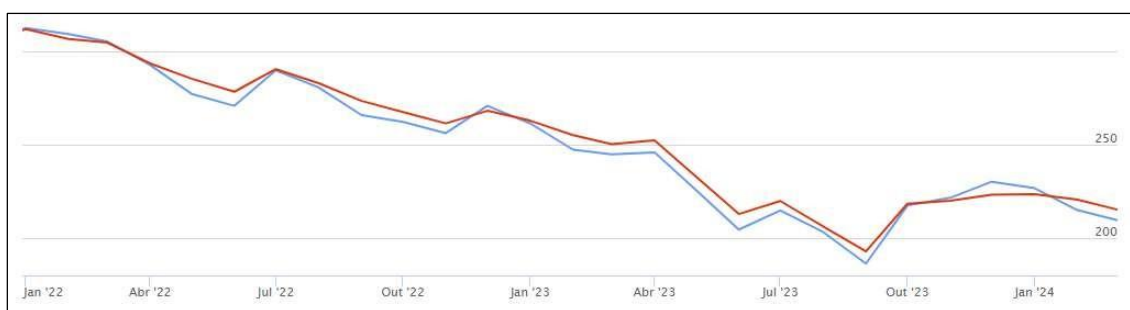
Redução do preço estadual, entre fevereiro de 2024 e fevereiro de 2022, de **-43,8%**.

Milho seco saca 60kg – linha azul preço Goiás e vermelho nacional:



Redução do preço estadual, entre fevereiro de 2024 e fevereiro de 2022, de **-37,4%**.

Boi gordo arroba (15kg) - linha azul preço Goiás e vermelho nacional:



Redução do preço estadual, entre fevereiro de 2024 e fevereiro de 2022, de **-30,5%**.

As secas e estiagens foram os fatores externos avassaladores do segmento em 2023, tanto para a agricultura como para a pecuária, agravando ainda mais os problemas financeiros. As condições climáticas adversas não apenas devastaram a qualidade das pastagens, exigindo maior saída de caixa para a compra de ração e sal mineral, mas também reduziram a produtividade de talhões significativos de soja, como observado nas lavouras de Doverlândia, onde foi colhido apenas 20 (vinte) sacas por hectare, enquanto a média em Goiás é próxima a 60 (sessenta) sacas por hectare.





Fato inegável foi o erro estratégico do Grupo de não ter fixado preço da soja para a safra 2023/2024, o que resultou no descasamento entre produtividade e passivo existente.

Hoje, assim, o passivo é superior aos ativos (passivo a descoberto), porém a capacidade de produção contínua, com terras preparadas e maquinário atualizado, havendo premente necessidade de reperfilamento do endividamento concentrado no curto prazo.

Neste contexto desafiador, com elevado endividamento, significativo desembolso com juros, queda de 40% (quarenta por cento) do faturamento projetado e estresse do mercado de crédito, o Grupo de dedicados produtores rurais se viram diante da imperativa necessidade de buscar a proteção e os recursos legais oferecidos pela recuperação judicial, medida que não apenas representa uma estratégia para solucionar as dívidas acumuladas, mas também uma oportunidade para a reestruturação e revitalização das atividades agropecuárias, as quais desempenham um papel crucial na economia local, além de serem responsáveis pela segurança alimentar, desenvolvimento regional e preservação ambiental.

Em resumo, a retração no setor rural atualmente se deve a diversos fatores, onde destacamos:

- Crise dos insumos agrícolas (guerra da Ucrânia);
- Custo do crédito (juros altos);
- Redução do preço da soja, milho e arroba do boi;

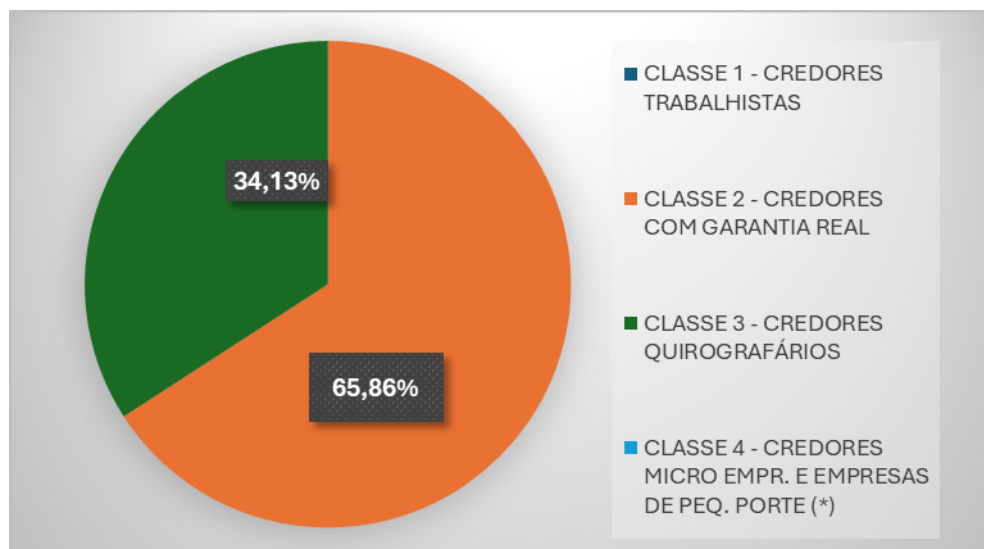
- Grandes oscilações do preço do leite, e sempre com viés de quedas;
- Falta de armazéns;
- Necessidade de grandes investimentos;
- Crise hídrica;
- Pandemia;
- Baixa produtividade; e
- Aumento do custo de produção.

### 3.2. Primeira relação de credores

A relação de credores encontra-se assim dividida:

Classe I – Credores Trabalhistas	Total de R\$	12.616,07
Classe II – Credores com Garantia Real	Total de R\$	121.383.538,72
Classe III – Credores Quirografários	Total de R\$	62.909.147,70
Classe IV – Credores ME e EPP	Total de R\$	11.023,71
		<b>TOTAL GERAL R\$ 184.316.326,20</b>

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



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

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

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

### 3.3. Plano de Reestruturação Operacional

Conciliantemente a este PLANO medidas de ajustes severas foram, estão e serão tomadas pelos RECUPERANDOS, em especial:

- a) Desenvolvimento de plano de contingência para futuras situações de crise.
- b) Manutenção dos atuais volumes produtivos, seja para agricultura, seja para pecuária de corte e para pecuária de leite, visando melhor controle e gestão sobre o já em operação, demandas de investimentos expressivos e riscos diante das intempéries que assolam a agropecuária brasileira;
- c) Mudanças na gestão de compras, quando necessário, concentrando em 100% com pagamentos à vista, primeiramente em função de busca de melhores preços e pela própria imposição do mercado e setor de crédito para empresas que se encontram em Recuperação Judicial.
- d) Manutenção do formato e conceito de Grupo, centralizando a gestão a fim de manter custos mais enxutos para suas operações.
- e) O Grupo Guerreiro está passando por minuciosa revisão em seus processos buscando redução de custos fixos e variáveis, em possíveis margens ainda existentes, com ajuda de consultoria especializada, mesmo atuando sempre com a premissa de estrutura mais enxuta possível.

### 3.4. Plano de Reestruturação Financeira

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

O PLANO tem como escopo:

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

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

- Concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas e vincendas;
- Equalização de encargos financeiros;
- Criação e venda de UPI;
- Parceria agrícola; e
- Novação de dívidas.

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

###### A. CLASSE I

Condições gerais de pagamento: aos credores inscritos na Classe I, o pagamento ocorrerá em até 12 meses contados da data de publicação da homologação deste PLANO.

###### B. CLASSE II

Condições gerais de pagamento: aos credores inscritos na Classe II o pagamento dos valores atualizados, nos termos do item 3.4.1.2, ocorrerá em 36 (trinta e seis) parcelas semestrais,

vencendo-se a primeira no segundo mês de maio subsequente a data de publicação da decisão de homologação do PLANO.

a) Ocorrendo o pagamento da parcela na respectiva data de vencimento as RECUPERANDAS farão jus, a título de bônus de adimplência, de desconto de 70% (setenta por cento) sobre o total da parcela.

b) Eventual inadimplência em um determinado mês, observado o disposto no item 3.4.1.2.a, acarreta a incidência de encargos de inadimplência previstos no item mencionado.

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

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

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

- O valor devido após aplicação de deságio de 50% (cinquenta por cento) será atualizado por 60% (sessenta por cento) da taxa Selic na data do pagamento (juros devidos junto com as parcelas de principal) e pagos em 24 (vinte e quatro) parcelas semestrais, vencendo-se a primeira no segundo mês de maio subsequente a data de publicação da decisão de homologação do PLANO.
- A adesão a subclasse deverá ocorrer até a data da Assembleia Geral de Credores, podendo ocorrer durante o evento através de registro em ata, ou no termo de adesão ao Plano e aditivos, nos termos do art. 56-A, da LRF.
- Condições da Parceria:

SEGMENTO DO CREDOR	CONDIÇÕES ENQUAD. PARCERIA
Fornecedor de serviços em geral e mercadorias	Abertura de limite de crédito em favor dos RECUPERANDOS, no valor mínimo do crédito sujeito a RJ, com prazo de pagamento de 60 (sessenta) dias contados da emissão da nota fiscal, quando para pecuária, e 150 (cento e cinquenta) dias quando para agricultura.
Instituições financeiras, fundos de investimento, securitizadoras, factorings,	Abertura de limite de crédito em favor dos RECUPERANDOS, no valor mínimo do crédito

investidores pessoas físicas ou jurídicas (mútuos)	sujeito a RJ, com taxas competitivas de mercado e mantido o perfil de garantias das operações anteriores, inclusive “clean”. Cada utilização dos recursos disponibilizados será regulada por um contrato específico, firmado entre as partes.
--	---

### CLASSE III

Condições gerais de pagamento: aos credores inscritos na Classe III, o pagamento dos valores atualizados nos termos do item 3.4.1.2., ocorrerá em 20 (vinte) parcelas anuais, vencendo-se a primeira no segundo mês de maio subsequente a data de publicação da decisão de homologação do PLANO.

a) Ocorrendo o pagamento da parcela na respectiva data de vencimento as RECUPERANDAS farão jus, a título de bônus de adimplência, de desconto de 80% (oitenta por cento) sobre o total da parcela.

a) Eventual inadimplência em um determinado mês, observado o disposto no item 3.4.1.2.a, acarreta a incidência de encargos de inadimplência previstos no item mencionado.

b) A todos os credores desta classe fica facultado o recebimento de sua dívida por até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), limitado ao montante de seu crédito relacionado neste processo recuperacional, em até 90 (noventa) dias úteis contados da data de publicação da homologação do plano, sem reajuste.

- i. Os credores aderentes a esta forma de recebimento devem reconhecer o montante pelo qual votam como líquido e certo, desistindo de eventual ação de impugnação de crédito ou habilitação ainda pendente de julgamento;
- ii. Devem aderir a esta modalidade até a data da Assembleia Geral de Credores, podendo ocorrer durante o evento através de registro em ata ou termos de adesão ao Plano e eventuais aditivos; e
- iii. Renunciam ao montante que por sorte venha a sobejar os R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), de forma irrevogável.

### D. CLASSE IV

Condições gerais de pagamento: aos credores inscritos na Classe IV, o pagamento dos valores atualizados, nos termos do item 3.4.1.2, ocorrerá em até 90 (noventa) dias úteis, contados da data de publicação da decisão de homologação do PLANO, sem reajuste.

#### E.PARA TODAS AS CLASSES DE CREDORES:

- a) Os credores deverão informar no processo a conta corrente para depósito e indicar o respectivo evento através do e-mail [controladoria@agropecuariaguerreiro.com](mailto:controladoria@agropecuariaguerreiro.com), com cópia para [rigrupoguerreiro@crosara.adv.br](mailto:rigrupoguerreiro@crosara.adv.br) (endereço eletrônico do administrador judicial), sob pena de não ser efetuado o pagamento e não caracterizar o descumprimento do Plano, considerando que o direito brasileiro adota a regra do pagamento quesível (art. 327 CC).
- b) Ocorrendo fato financeiro relevante que possibilite os RECUPERANDOS acelerar o cronograma de pagamento e antecipar parcelas, fará jus a desconto de 10% (dez por cento) sobre a parcela vincenda antecipada em até 12 (doze) meses, 15% (quinze por cento) para antecipação de parcelas acima de 12 (meses) e até 24 (vinte e quatro) meses e 20% (vinte por cento) para antecipação de parcelas vincendas acima de 24 (vinte e quatro) meses, devendo sempre iniciar a antecipação pelas últimas parcelas e de forma uniforme para todos os credores da classe antecipada.

#### 3.4.1.2. Equalização de encargos financeiros

Em face da necessidade de equalização dos encargos financeiros, todas as dívidas sujeitas ao presente Plano de Recuperação ou mesmo em caso de eventual crédito aderente ou posteriormente habilitado, estarão sujeitas a seguinte política de juros prefixados, salvo aos credores optantes pela subclasse de credor parceiro da classe II:

##### a) Credores Classe II e III:

- I. Juros: Os valores sofrerão reajuste a partir da data da publicação da homologação do PLANO por TR + 0,40% (zero vírgula 40 por cento) ao mês e serão devidos juntamente com as parcelas de principal.
- II. Inadimplemento: Até 30 (trinta) dias de atraso incidirá multa diária de 0,015% (quinze milésimos por cento) sobre o valor não pago, além dos encargos previstos no item I. Acima deste prazo a não liquidação da obrigação caracterizará o não cumprimento do presente PLANO, ensejando todas as consequências previstas na LRF.

O prazo de 30 (trinta) dias estabelecido acima visa evitar que eventual atraso no pagamento de uma parcela se constitua em motivo draconiano para decretação de falência dos RECUPERANDOS. Referido zelo se justifica para que, no caso de um mero atraso, que pode ser causado por equívoco ou esquecimento, possa ser sanado, sem maiores consequências, permitindo a manutenção da sociedade empresária, na forma do art. 47 da LRF. Em face da necessidade de busca de razoabilidade e de proporcionalidade, o modelo trazido nas referidas disposições do PLANO, que prevê inclusive a perda de parte do bônus de adimplência na parcela atrasada, permite que seja

sanada eventual situação, com solução que permita, ao mesmo tempo, a sobrevivência da empresa, a satisfação do crédito sujeito ao processo recuperacional, assim como a manutenção da fonte geradora de renda, empregos e tributos.

### 3.4.1.3. Criação e venda de UPI – Unidade Produtiva Isolada

Considerando o impacto positivo da redução do custo de carregamento das dívidas concursais, através de possível antecipação de pagamento, observado o disposto nos arts. 60 e 142 da LRF, a aprovação do presente Plano autoriza a criação de unidades produtivas isoladas (UPIs) para venda, revertendo no mínimo um terço do valor arrecadado para amortização de dívidas das subclasses “credores parceiros” e o restante para composição do capital de giro.

O montante direcionado aos credores parceiros amortizará a dívida proporcionalmente ao saldo individual de cada credor em aberto. Se já liquidada a subclasse de credores parceiros, por qualquer meio, o valor será direcionado para composição do capital de giro dos RECUPERANDOS.

Nos termos da lei a UPI poderá abranger bens, direitos ou ativos de qualquer natureza, tangíveis ou intangíveis, isolados ou em conjunto.

### 3.4.1.4. Parceria Agrícola

Aos credores desta recuperação judicial, originais ou cessionários, fica facultado o recebimento de seu respectivo crédito através de adesão a contrato de parceria agrícola safra de verão, na figura de parceiro-outorgado.

O parceiro-outorgado participará da parceria rural com o crédito das parcelas anuais a receber, nos termos do presente Plano (deságio, atualização e prazo), guardada a proporcionalidade entre o seu aporte financeiro anual versus o custo da lavoura, comprovado através de plano safra assinado por engenheiro agrônomo habilitado, para estabelecimento do percentual de direito daquilo que for produzido. O parceiro-outorgado receberá sua participação em grãos, a serem depositados em estabelecimento de armazenagem a sua escolha.

Os credores aderentes a esta forma de recebimento devem reconhecer o montante que integralizam na parceria como líquido e certo, desistindo de eventual ação de impugnação de crédito ou habilitação ainda pendente de julgamento, bem como reconhecem que a adesão ao contrato de parceria representa quitação plena de todos os créditos devidos pelos RECUPERANDOS, independente do resultado das safras de verão futuras. Fica ainda vedada a transferência dos direitos desta parceria sem o prévio e expresse consentimento do parceiro-outorgante.

O credor deve informar até a data da Assembleia Geral de Credores, ou durante a mesma através de registro em ata, sua opção em firmar o contrato de parceria agrícola, dando expressa ciência que se sujeitará solidariamente aos RECUPERANDOS quanto aos riscos inerentes a atividade agrícola. A opção poderá constar ainda em termo de adesão ao Plano e eventuais aditivos.

### 3.4.1.5. Novação de dívidas

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

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

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

RECUPERANDOS, promovendo a preservação de sua função social e o estímulo à atividade econômica.

#### 4.1 Premissas

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

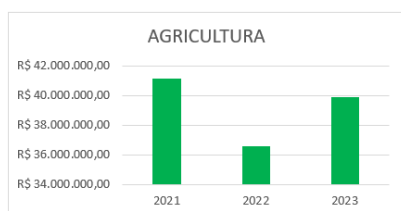
O PLANO foi elaborado levando em consideração que a forma de pagamento aos credores está diretamente relacionada à disponibilidade de recursos projetada ano a ano. Assim sendo, projetou-se o resultado financeiro da atividade e respectivo fluxo de caixa para os próximos anos, com a identificação dos volumes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

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

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

#### FATURAMENTO ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

ANO	AGRICULTURA	PECUÁRIA DE CORTE	PECUÁRIA DE LEITE	TOTAL GRUPO
2021	R\$ 41.187.877,59	R\$ 8.293.635,95	R\$ 3.507.711,74	R\$ 52.989.225,28
2022	R\$ 36.567.274,64	R\$ 17.897.877,52	R\$ 5.589.783,68	R\$ 60.054.935,84
2023	R\$ 39.908.731,58	R\$ 11.636.475,74	R\$ 6.339.781,58	R\$ 57.884.988,90
2024	R\$ 23.562.915,53	R\$ 5.690.053,86	R\$ 2.349.376,23	R\$ 31.602.345,62



### ESTIMATIVA DE RECEITAS GLOBAIS

DISCRIMINAÇÃO	Preços médios (R\$)	Ano 0-1			Ano 1-2		
		Medida	Quantidade	Valor	Medida	Quantidade	Valor
<b>LAVOURA</b>	<b>Preço médio</b>	<b>Média (sc/ha)</b>	<b>Área em hectare</b>	<b>Valor</b>	<b>Média (sc/ha)</b>	<b>Área em hectare</b>	<b>Valor</b>
Safras e Safrinhas				57.831.120,00			57.831.120,00
Soja	123,00	68	5.580	46.671.120,00	68	5.580	46.671.120,00
Milho	50,00	80	2.790	11.160.000,00	80	2.790	11.160.000,00
<b>PECUÁRIA</b>	<b>Preço médio</b>	<b>Qtd Arroba (@)</b>	<b>Qtd rebanho ou Lts. Leite</b>	<b>Valor</b>	<b>Qtd Arroba (@)</b>	<b>Qtd rebanho ou Lts. Leite</b>	<b>Valor</b>
				16.217.100,00			16.217.100,00
Pecuária de Leite	2,50		2.520.000	6.300.000,00	0	2.520.000	6.300.000,00
Pecuária de corte (recria)	225,00	13,5	3.000	9.112.500,00	13,5	3.000	9.112.500,00
Pecuária de corte (cria)	200,00	9	447	804.600,00	9	447	804.600,00
<b>TOTAL GERAL</b>				<b>74.048.220,00</b>			<b>74.048.220,00</b>

DISCRIMINAÇÃO	Preços médios (R\$)	Ano 2-3			Ano 3-4 e seguintes		
		Medida	Quantidade	Valor	Medida	Quantidade	Valor
<b>LAVOURA</b>	<b>Preço médio</b>	<b>Média (sc/ha)</b>	<b>Área em hectare</b>	<b>Valor</b>	<b>Média (sc/ha)</b>	<b>Área em hectare</b>	<b>Valor</b>
Safras e Safrinhas				57.831.120,00			59.203.800,00
Soja	123,00	68,0	5.580	46.671.120,00	70,0	5.580	48.043.800,00
Milho	50,00	80	2.790	11.160.000,00	80	2.790	11.160.000,00
<b>PECUÁRIA</b>	<b>Preço médio</b>	<b>Qtd Arroba (@)</b>	<b>Qtd rebanho ou Lts. Leite</b>	<b>Valor</b>	<b>Qtd Arroba (@)</b>	<b>Qtd rebanho ou Lts. Leite</b>	<b>Valor</b>
				16.217.100,00			16.217.100,00
Pecuária de Leite	2,50	0	2.520.000	6.300.000,00	0	2.520.000	6.300.000,00
Pecuária de corte (recria)	225,00	13,5	3.000	9.112.500,00	13,5	3.000	9.112.500,00
Pecuária de corte (cria)	200,00	9	447	804.600,00	9	447	804.600,00
<b>TOTAL GERAL</b>				<b>74.048.220,00</b>			<b>75.420.900,00</b>

Memória de cálculo:

Nota 1: As quantidades de bovinos, bem como a quantidade de áreas plantadas estão consolidadas nestas projeções de faturamento diante da soma de áreas produtivas disponíveis ao grupo, sejam as próprias, sejam as arrendadas.

Nota 2: Os preços médios para agricultura e pecuária considerados ao longo dos próximos anos são avaliados como otimistas quando comparadas às cotações de mercado dos anos de 2023 e 2024.

Agricultura:

Soja: Estima-se a partir do próximo período de safra uma produtividade média de 68 sacas por hectare até o ano III, e uma produtividade média de 70 sacas por hectare do ano IV em diante. Em relação a safra anterior, contempla apenas mais um acréscimo de 100 hectares de área plantada e posteriormente a manutenção das mesmas, sem previsão de novas aberturas de áreas.

Milho: Estima-se a partir do próximo período de safra uma produtividade média de 80 sacas por hectare. Plantio realizado somente na Fazenda Bom Jesus, por questões de viabilidade. A área plantada já se encontra em sua capacidade máxima.

Pecuária:

Pecuária de leite: Estima-se uma produção média de 7.000 lts de leite dia, com base no seu atual volume produtivo. Não está previsto aumento visto estar dentro da capacidade máxima que a estrutura física atual suporta.

Pecuária de corte (recria): Atualmente o Grupo possui um volume de 1.794 garrotes em fase de recria. Ao final deste ciclo e com a venda dos mesmos, está previsto uma reposição para 3.000 animais a fim de otimizar toda disponibilidade de pastagem permitida para potencializar os resultados financeiros neste período de soerguimento. Compra com média de 9 @ e vende com média de 13,5 @. Para esta modalidade, considera um ágio no preço do garrote, bem como o rendimento de peso. Em média, temos um preço de 225,00 a @ e um peso médio de 13,5@.

Pecuária de corte (cria): Previsão de manutenção das 526 matrizes, com estimativa de 80% de produção média de bezerros dentro de um giro de 12 meses. A manutenção está associada a capacidade máxima que a pastagem e atual estrutura que a Fazenda em questão suporta. No mercado, a venda de bezerros de desmama ocorre ao olho ou ao peso. Ao peso, considera uma média de 180 kg de rendimento peso / bezerro e um preço médio de 10,00 o kilo. 526 matrizes x 80% de bezerros de giro anual

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

PROJEÇÃO DE CUSTOS FIXOS E VARIÁVEIS

DISCRIMINAÇÃO	Ano 0-1	Ano 1-2	Ano 2-3	Ano 3-4 e seguintes
<b>Custos Fixos</b>				
Mão de Obra	R\$ 3.137.679,84	R\$ 3.137.679,84	R\$ 3.137.679,84	R\$ 3.137.679,84
Outros Custos Administrativos e Operacionais	R\$ 5.439.000,00	R\$ 5.439.000,00	R\$ 5.439.000,00	R\$ 5.439.000,00
Pro Labore e encargos	R\$ 2.930.400,00	R\$ 2.930.400,00	R\$ 2.930.400,00	R\$ 2.930.400,00
<b>CUSTOS FIXOS MONETÁRIOS</b>	<b>R\$ 11.507.079,84</b>	<b>R\$ 11.507.079,84</b>	<b>R\$ 11.507.079,84</b>	<b>R\$ 11.507.079,84</b>
Depreciação / Exaustão	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Amortização de Gastos Diferidos	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>CUSTOS FIXOS NÃO MONETÁRIOS</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 0,00</b>
<b>CUSTOS FIXOS TOTAIS</b>	<b>R\$ 11.507.079,84</b>	<b>R\$ 11.507.079,84</b>	<b>R\$ 11.507.079,84</b>	<b>R\$ 11.507.079,84</b>
<b>Custos Variáveis:</b>				
Custos de Produção	R\$ 57.214.095,00	R\$ 56.722.095,00	R\$ 56.722.095,00	R\$ 56.722.095,00
Seguro de safra	0,0	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Custos tributários diversos	3,0%	R\$ 2.221.446,60	R\$ 2.221.446,60	R\$ 2.262.627,00
Diversos / Outros / Não previstos - Custos Variáveis	0,5%	R\$ 370.241,10	R\$ 370.241,10	R\$ 377.104,50
<b>CUSTOS VARIÁVEIS TOTAIS</b>	<b>R\$ 59.435.541,60</b>	<b>R\$ 58.943.541,60</b>	<b>R\$ 58.943.541,60</b>	<b>R\$ 58.984.722,00</b>
<b>CUSTOS MONETÁRIOS TOTAIS</b>	<b>R\$ 70.942.621,44</b>	<b>R\$ 70.450.621,44</b>	<b>R\$ 70.450.621,44</b>	<b>R\$ 70.491.801,84</b>
<b>CUSTOS TOTAIS</b>	<b>R\$ 70.942.621,44</b>	<b>R\$ 70.450.621,44</b>	<b>R\$ 70.450.621,44</b>	<b>R\$ 70.491.801,84</b>

Preço de venda saca de soja	123,00
-----------------------------	--------

Observações:

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

Ano Calendário	ESTIMATIVAS				
	RACIONALIZAÇÃO MÉDIA POR MÊS			CONSOLIDADO GRUPO MÊS	CONSOLIDADO GRUPO ANO
CUSTOS FIXOS	AGRICULTURA	PECUÁRIA DE CORTE	PECUÁRIA DE LEITE		
Água	R\$ 1.300,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00
Arrendamento pecuária	R\$ -	R\$ 78.000,00	R\$ -	R\$ 78.000,00	R\$ 936.000,00
Energia	R\$ 5.000,00	R\$ 1.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 31.000,00	R\$ 372.000,00
Telefone	R\$ 200,00	R\$ 200,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.700,00	R\$ 20.400,00
Aluguel (escritório)	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 1.800,00	R\$ 21.600,00
Material de limpeza	R\$ 1.000,00	R\$ 400,00	R\$ 5.000,00	R\$ 6.400,00	R\$ 76.800,00
Material de escritório	R\$ 250,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 450,00	R\$ 5.400,00
Peças e manutenções	R\$ 25.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 70.000,00	R\$ 840.000,00
Alimentação	R\$ 5.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00
Combustíveis / Veículos	R\$ 30.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 600.000,00
Uniformes	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 900,00	R\$ 10.800,00
Despesas Financeiras / tarifas	R\$ 500,00	R\$ 500,00	R\$ 500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00
Serviços de terceiros (Software, Contabilidade, Assessorias Técnicas, Corretores, Segurança do Trabalho, e outros)	R\$ 60.000,00	R\$ 22.000,00	R\$ 15.500,00	R\$ 97.500,00	R\$ 1.170.000,00
Seguros Diversos	R\$ 15.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 500,00	R\$ 17.500,00	R\$ 210.000,00
Outros / Diversos	R\$ 40.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 20.000,00	R\$ 85.000,00	R\$ 1.020.000,00
<b>TOTAL FIXO</b>	<b>R\$ 184.150,00</b>	<b>R\$ 157.200,00</b>	<b>R\$ 111.900,00</b>	<b>R\$ 453.250,00</b>	<b>R\$ 5.439.000,00</b>

Memória de cálculo Arrendamento Pecuária		
Fazendas	Bovinos	Arrendamento
Fazenda Santa Paula e Campo Belo	800	10.000,00
Fazenda Campo Belo	300	9.000,00
Fazenda Santa Luzia e Monte	400	0,00
Fazenda Canadá	100	0,00
Fazenda Nossa Senhora da Abadia	800	32.000,00
Fazenda Periquito	600	27.000,00
Fazenda São João	526	0,00
Total -->	3526	78.000,00

Obs: Os valores de arrendamento que estão zerados correspondem a imóveis próprios dos recuperandos.

### INSUMOS REQUERIDOS

DISCRIMINAÇÃO	Unidade de medida	Custo	Ano 0-1		Ano 1-2		Ano 2-3 e seguintes	
			Valor base	Valor	Valor base	Valor	Valor base	Valor
<b>LAVOURA</b>		Por hectare		<b>44.448.375,00</b>		<b>43.956.375,00</b>		<b>43.956.375,00</b>
Soja (insumos, operacional e arrendamento)	ha.	6.569,24	5.580	36.656.340,00	5.580	36.656.340,00	5.580	36.656.340,00
Milho (insumos e operacional)	ha.	2.616,50	2.790	7.300.035,00	2.790	7.300.035,00	2.790	7.300.035,00
Abertura de área	ha.	4.920,00	100	492.000,00	0	0,00	0	0,00
<b>Outras Receitas</b>		Por Demanda		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Custos com manutenções para locações	Horas / Demanda	10%	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	0,00	0	0,00
<b>PECUÁRIA</b>				<b>12.765.720,00</b>		<b>12.765.720,00</b>		<b>12.765.720,00</b>
Rebanho (Recría)	Custo por reses	1.050,00	3.000	3.150.000,00	3.000	3.150.000,00	3.000	3.150.000,00
Pecuária Leiteira (por litro de leite)	litro de leite	1,60	2.520.000	4.032.000,00	2.520.000	4.032.000,00	2.520.000	4.032.000,00
Custo com substituição / renovação de matrizes par	Custo por reses	1.000,00	105	105.200,00	105	105.200,00	105	105.200,00
Custo com reposição de rebanho para recría	Custo por reses	1.800,00	3.000	5.400.000,00	3.000	5.400.000,00	3.000	5.400.000,00
Manutenções, Reformas pastagens e Outros	Custo por reses	20,00	3.926	78.520,00	3.926	78.520,00	3.926	78.520,00
<b>CUSTO TOTAL COM INSUMOS --&gt;</b>				<b>57.214.095,00</b>		<b>56.722.095,00</b>		<b>56.722.095,00</b>

#### Comentários:

Os custos de produção para produção de soja e milho estão estruturados com base nas médias históricas de custos do Grupo, bem como médias praticadas no mercado.

Os custos de produção da pecuária estão estruturados com base em médias históricas que as fazendas dos RECUPERANDOS realizaram nos últimos anos, bem como alinhado com as médias praticadas no mercado.

Os custos com reformas de pastagen ocorrem em média a cada 5 (cinco) anos. É realizado quando atinge até 60% a 70% de degradação. Foi estimado, porém, custos anuais, considerando o rebanho adulto da pecuária de corte e de leite, a um custo médio de 20,00 por cabeça.

Os custos com reposição de matrizes das crias estão estimados a uma renovação de plantel médio de 20% do total do rebanho. Estima-se uma diferença de até R\$ 1.000,00 de diferença entre a venda do descarte e a aquisição de uma nova matriz. Desta forma, temos: 526 matrizes x 20% de taxa de renovação x R\$ 1.000,00= 105.200,00

Os custos com reposição de bezerras para entrar no período da cria ocorre na seguinte condição: Preço médio: 1.800,00. Média de peso útil de 180 kg x 10,0 o kg, ou, 200,00 para média de bezerras de 9 arrobas.

Os custos com substituição das matrizes vacas leiteiras são compensados pela venda de bezerras descartes que não possuem projetos para matrizes e das próprias matrizes que precisam ser descartadas / substituídas. As demais são criadas para se tornar matrizes em fase de renovação.

Os custos para o período de recría de um bezerro a pasto custa em média 1.050,00, considerando suplementação, manejo, medicação, taxa de 10% de mortalidade e outros.

Os custos com produção de leite estão estruturados conforme quadro abaixo e representam em média 64% do preço de venda.

Custo de produção leiteira com base na produção em litros de leite	Custo médio por litro de leite	% sobre P.V
Silagem	R\$ 0,30	12,00%
Manutenção de Forrageiras	R\$ 0,09	3,60%
Medicamentos	R\$ 0,06	2,40%
Material de ordenha	R\$ 0,10	4,00%
Aleitamento Artificial	R\$ 0,06	2,40%
Inseminação Artificial	R\$ 0,06	2,40%
Suplementação Mineral	R\$ 0,08	3,20%
Concentrado	R\$ 0,80	32,00%
Outros	R\$ 0,05	2,00%
<b>Total --&gt;</b>	<b>R\$ 1,60</b>	<b>64,00%</b>

MÃO-DE-OBRA REQUERIDA

DISCRIMINAÇÃO	Atividade	Salário médio mensal (R\$)	Atual		Ano 0-1 e seguintes	
			Quant.	Custo Anual	Quant.	Custo Anual
<b>MÃO-DE-OBRA FIXA</b>						
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Agropecuário em Geral	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	60.000,00	1	60.000,00
Trabalhador Agropecuário em Geral	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	60.000,00	1	60.000,00
Controladoria	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	60.000,00	1	60.000,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 3.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00
Compras	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	60.000,00	1	60.000,00
Assistente Administrativo	AGRICULTURA	R\$ 4.000,00	1	48.000,00	1	48.000,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 3.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00
Supervisor de Produção	AGRICULTURA	R\$ 7.000,00	1	84.000,00	1	84.000,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 3.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 3.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 3.500,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 4.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 3.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Logística	AGRICULTURA	R\$ 8.000,00	1	96.000,00	1	96.000,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Logística	AGRICULTURA	R\$ 8.000,00	1	96.000,00	1	96.000,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Trabalhador Polivalente Agricultura	AGRICULTURA	R\$ 5.000,00	1	0,00	1	0,00
Serviços Gerais	AGRICULTURA	R\$ 3.200,00	1	38.400,00	1	38.400,00
Serviços Gerais	AGRICULTURA	R\$ 2.000,00	1	24.000,00	1	24.000,00
Serviços Gerais	AGRICULTURA	R\$ 2.000,00	1	24.000,00	1	24.000,00
Trabalhador Polivalente Leite	LEITEIRA	R\$ 4.500,00	1	54.000,00	1	54.000,00
Trabalhador da Pecuaria de Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador da Pecuaria de Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador da Pecuaria de Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador da Pecuaria de Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador da Pecuaria de Leite	LEITEIRA	R\$ 3.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00
Trabalhador da Pecuaria de Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador Polivalente Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador Polivalente Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador Polivalente Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador Polivalente Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador Polivalente Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador Polivalente Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador Polivalente Leite	LEITEIRA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
Trabalhador Rural	PECUARIA	R\$ 3.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00
Trabalhador de Pecuaria Polivalente	PECUARIA	R\$ 3.200,00	1	38.400,00	1	38.400,00
Cozinheira	PECUARIA	R\$ 2.000,00	1	24.000,00	1	24.000,00
Trabalhador de Pecuaria Polivalente	PECUARIA	R\$ 3.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00
Trabalhador de Pecuaria Polivalente	PECUARIA	R\$ 3.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00
Trabalhador de Pecuaria Polivalente	PECUARIA	R\$ 3.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00
Trabalhador de Pecuaria Polivalente	PECUARIA	R\$ 2.500,00	1	30.000,00	1	30.000,00
<b>TOTAL M. O. FIXA</b>			<b>55</b>	<b>1.510.800,00</b>	<b>55</b>	<b>1.510.800,00</b>
<b>ENCARGOS SOCIAIS</b>		<b>Incidência</b>		<b>Custo Anual</b>		<b>Custo Anual</b>
S/Honorários		20%				
S/M.O. Fixa		60%		906.480,00		906.480,00
<b>TOTAL DOS ENCARGOS</b>				<b>906.480,00</b>		<b>906.480,00</b>
<b>MÃO-DE-OBRA TOTAL</b>			<b>55</b>	<b>1.510.800,00</b>	<b>55</b>	<b>1.510.800,00</b>
<b>TOTAL GERAL CLT</b>			<b>55</b>	<b>2.417.280,00</b>	<b>55</b>	<b>2.417.280,00</b>
<b>DISCRIMINAÇÃO - PJ, AUTÔNOMOS e OUTROS</b>		<b>Honorários mensal (R\$)</b>		<b>Atual</b>		<b>Ano 0-1</b>
			<b>Quant.</b>	<b>Custo Anual</b>	<b>Quant.</b>	<b>Custo Anual</b>
<b>MÃO-DE-OBRA FIXA</b>	<b>SISTEMA</b>					
Auxiliares de produção período safra	Diaristas	R\$ 90,00	20	140.400,00	20	140.400,00
Gestor de Logística	PJ	R\$ 15.000,00	1	180.000,00	1	180.000,00
Gerente de Agricultura	PJ	R\$ 16.666,66	2	399.999,84	2	399.999,84
<b>TOTAL GERAL PJ</b>			<b>23</b>	<b>720.399,84</b>	<b>23</b>	<b>720.399,84</b>
<b>TOTAL GERAL DE MÃO DE OBRA</b>			<b>78</b>	<b>3.137.679,84</b>	<b>78</b>	<b>3.137.679,84</b>

Auxiliares de produção autônomos são necessários e dedicados ao plantio de safra e safrinha. Os mesmos são contratados em sistema de diaristas, o que é uma prática de mercado. É considerado ainda demandas de 3 meses para os mesmos durante o ano para atender as necessidades operacionais de safra e safrinha.

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

Por questões de critérios de classificação e alocação de custos, 18 colaboradores estão com seus custos zerados nesta planilha de mão de obra, visto que os custos com os mesmos estão sendo considerados nos custos de produção com agricultura, na planilha insumos.

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

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

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

**FLUXO DE CAIXA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

	Ano I	%	Ano II	%	Ano III	%	Ano IV	%	Ano V	%
<b>Receitas Operacionais</b>	<b>74.048.220,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>74.048.220,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>74.048.220,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>
a) Faturamento	74.048.220,00	100,00%	74.048.220,00	100,00%	74.048.220,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%
<b>(-) Custos e Despesas desembolsáveis</b>	<b>70.942.621,44</b>	<b>95,81%</b>	<b>70.450.621,44</b>	<b>95,14%</b>	<b>70.450.621,44</b>	<b>95,14%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>
(=) EBITDA	3.105.598,56	4,19%	3.597.598,56	4,86%	3.597.598,56	4,86%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%
(-) Depreciações / Amortizações	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Operacional	3.105.598,56	4,19%	3.597.598,56	4,86%	3.597.598,56	4,86%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%
(-) Juros RJ (todas as classes)	2.707.078,84	3,66%	2.694.462,77	3,64%	2.655.170,44	3,59%	2.586.417,33	3,43%	2.472.556,88	3,28%
(-) Juros captações futuras	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>(=) Lucro Líquido</b>	<b>398.519,72</b>	<b>0,54%</b>	<b>903.135,79</b>	<b>1,22%</b>	<b>942.428,12</b>	<b>1,27%</b>	<b>2.342.680,83</b>	<b>3,11%</b>	<b>2.456.541,28</b>	<b>3,26%</b>
<b>AJUSTES SOBRE O LUCRO</b>										
Estorno depreciação	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Variação de NCG	1.157,99	0,00%	-2.733,33	0,00%	0,00	0,00%	-130.862,16	0,00%	0,00	0,00%
Aporte Investidor	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00%
CAPEX	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE</b>	<b>399.677,71</b>		<b>900.402,46</b>		<b>942.428,12</b>		<b>1.834.714,17</b>		<b>2.079.436,78</b>	
Operações não sujeitas a RJ - Aporte	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	12.616,07		0,00		0,00		0,00		0,00	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	0,00		0,00		1.219.026,63		1.287.779,73		1.360.410,50	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	0,00		0,00		355.486,63		375.536,08		396.716,31	
4 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 4	11.023,71		0,00		0,00		0,00		0,00	
<b>TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>23.639,78</b>		<b>0,00</b>		<b>1.574.513,26</b>		<b>1.663.315,81</b>		<b>1.757.126,82</b>	
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>376.037,93</b>	<b>0,51%</b>	<b>900.402,46</b>	<b>1,22%</b>	<b>-632.085,13</b>	<b>-0,85%</b>	<b>171.398,36</b>	<b>0,23%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>
<b>SALDO DE CAIXA</b>	<b>376.037,93</b>		<b>1.276.440,38</b>		<b>644.355,25</b>		<b>815.753,61</b>		<b>1.138.063,57</b>	
<b>DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ (juros + amortizações)</b>	<b>2.730.718,62</b>		<b>2.694.462,77</b>		<b>4.229.683,69</b>		<b>4.249.733,14</b>		<b>4.229.683,69</b>	

	Ano VI	%	Ano VII	%	Ano VIII	%	Ano IX	%	Ano X	%
<b>Receitas Operacionais</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>
a) Faturamento	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%
<b>(-) Custos e Despesas desembolsáveis</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>
(=) EBITDA	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%
(-) Depreciações / Amortizações	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Operacional	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%
(-) Juros RJ (todas as classes)	2.373.454,92	3,15%	2.268.763,62	3,01%	2.158.167,73	2,86%	2.041.334,23	2,71%	1.917.911,32	2,54%
(-) Juros captações futuras	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>(=) Lucro Líquido</b>	<b>2.555.643,24</b>	<b>3,39%</b>	<b>2.660.334,54</b>	<b>3,53%</b>	<b>2.770.930,43</b>	<b>3,67%</b>	<b>2.887.763,93</b>	<b>3,83%</b>	<b>3.011.186,84</b>	<b>3,99%</b>
<b>AJUSTES SOBRE O LUCRO</b>										
Estorno depreciação	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Variação de NCG	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Aporte Investidor	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
CAPEX	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE</b>	<b>2.178.538,74</b>		<b>2.283.230,04</b>		<b>2.393.825,93</b>		<b>2.510.659,43</b>		<b>2.634.082,34</b>	
Operações não sujeitas a RJ - Aporte	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	1.437.137,66		1.518.192,22		1.603.818,26		1.694.273,61		1.789.830,64	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	419.091,12		442.727,85		467.697,70		494.075,86		521.941,73	
4 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 4	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
<b>TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>1.856.228,77</b>		<b>1.960.920,07</b>		<b>2.071.515,97</b>		<b>2.188.349,47</b>		<b>2.311.772,38</b>	
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>
<b>SALDO DE CAIXA</b>	<b>1.460.373,54</b>		<b>1.782.683,50</b>		<b>2.104.993,47</b>		<b>2.427.303,43</b>		<b>2.749.613,40</b>	
<b>DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ (juros + amortizações)</b>	<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>	

	Ano XI	%	Ano XII	%	Ano XIII	%	Ano XIV	%	Ano XV	%
<b>Receitas Operacionais</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>
a) Faturamento	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%
<b>(-) Custos e Despesas desembolsáveis</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>
(=) EBITDA	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%
(-) Depreciações / Amortizações	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Operacional	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%
(-) Juros RJ (todas as classes)	1.787.527,36	2,37%	1.649.789,74	2,19%	1.504.283,72	1,99%	1.350.571,16	1,79%	1.188.189,21	1,58%
(-) Juros captações futuras	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>(=) Lucro Líquido</b>	<b>3.141.570,80</b>	<b>4,17%</b>	<b>3.279.308,42</b>	<b>4,35%</b>	<b>3.424.814,44</b>	<b>4,54%</b>	<b>3.578.527,00</b>	<b>4,74%</b>	<b>3.740.908,95</b>	<b>4,96%</b>
<b>AJUSTES SOBRE O LUCRO</b>										
Estorno depreciação	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Variação de NCG	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Aporte Investidor	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
CAPEX	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE</b>	<b>2.764.466,30</b>		<b>2.902.203,92</b>		<b>3.047.709,94</b>		<b>3.201.422,50</b>		<b>3.363.804,45</b>	
Operações não sujeitas a RJ - Aporte										
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	1.890.777,09		1.997.416,92		2.110.071,23		2.229.079,25		2.354.799,32	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	551.379,25		582.477,04		615.328,74		650.033,28		686.695,16	
4 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 4	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
<b>TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>2.442.156,34</b>		<b>2.579.893,96</b>		<b>2.725.399,97</b>		<b>2.879.112,53</b>		<b>3.041.494,48</b>	
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>
<b>SALDO DE CAIXA</b>	<b>3.071.923,37</b>		<b>3.394.233,33</b>		<b>3.716.543,30</b>		<b>4.038.853,26</b>		<b>4.361.163,23</b>	
<b>DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ (juros + amortizações)</b>	<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>	

	Ano XVI	%	Ano XVII	%	Ano XVIII	%	Ano XIX	%	Ano XX	%
<b>Receitas Operacionais</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.420.900,00</b>	<b>100,00%</b>
a) Faturamento	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%	75.420.900,00	100,00%
<b>(-) Custos e Despesas desembolsáveis</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>	<b>70.491.801,84</b>	<b>93,46%</b>
(=) EBITDA	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%
(-) Depreciações / Amortizações	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(=) Lucro Operacional	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%	4.929.098,16	6,54%
(-) Juros RJ (todas as classes)	1.016.648,93	1,35%	835.433,77	1,11%	643.998,07	0,85%	441.765,40	0,59%	228.126,81	0,30%
(-) Juros captações futuras	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
<b>(=) Lucro Líquido</b>	<b>3.912.449,23</b>	<b>5,19%</b>	<b>4.093.664,39</b>	<b>5,43%</b>	<b>4.285.100,09</b>	<b>5,68%</b>	<b>4.487.332,76</b>	<b>5,95%</b>	<b>4.700.971,35</b>	<b>6,23%</b>
<b>AJUSTES SOBRE O LUCRO</b>										
Estorno depreciação	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Variação de NCG	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Aporte Investidor	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
CAPEX	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%	-377.104,50	-0,50%
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE</b>	<b>3.535.344,73</b>		<b>3.716.559,89</b>		<b>3.907.995,59</b>		<b>4.110.228,26</b>		<b>4.323.866,85</b>	
Operações não sujeitas a RJ - Aporte										
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	2.487.610,00		2.627.911,21		2.776.125,40		2.932.698,87		3.098.103,09	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	725.424,77		766.338,72		809.560,23		855.219,42		903.453,80	
4 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 4	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
<b>TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>3.213.034,77</b>	<b>4,34%</b>	<b>3.394.249,93</b>	<b>4,58%</b>	<b>3.585.685,63</b>	<b>4,84%</b>	<b>3.787.918,29</b>	<b>5,12%</b>	<b>4.001.556,89</b>	<b>5,40%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>	<b>322.309,97</b>	<b>0,43%</b>
<b>SALDO DE CAIXA</b>	<b>4.683.473,19</b>		<b>5.005.783,16</b>		<b>5.328.093,12</b>		<b>5.650.403,09</b>		<b>5.972.713,05</b>	
<b>DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ (juros + amortizações)</b>	<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>		<b>4.229.683,69</b>	



## 5. Considerações finais

1. Para todos os efeitos legais, considera-se como data da homologação judicial do presente PLANO a correspondente à publicação no diário oficial da decisão judicial proferida, pelo juízo da recuperação, que conceder a recuperação judicial.
2. Caso qualquer pagamento ou ato estiver programado, de acordo com o PLANO, para ser efetivado ou realizado em dia não útil, tais como sábados, domingos, feriados ou datas em que não haja expediente bancário na Comarca onde tramitam os autos da recuperação judicial, fica automaticamente prorrogado para o próximo dia útil o prazo para o pagamento ou prática do ato respectivo.
3. O PLANO poderá ser alterado a qualquer tempo após sua homologação judicial e antes de seu integral cumprimento, por iniciativa dos RECUPERANDOS, mediante a convocação de Assembleia Geral de Credores. Tais alterações dependerão da aprovação dos RECUPERANDOS e da maioria dos créditos presentes na Assembleia Geral de Credores, mediante a obtenção do quórum segundo art. 45 c/c o art.58, *caput* e § 1º, da Lei 11.101/2005.
4. Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros, à expressa aceitação pelos cessionários de que o crédito cedido está sujeito às condições do presente PLANO.
5. A aprovação desde PLANO autoriza a venda dos bens relacionados no laudo de avaliação de ativos juntado também nesta data, quando a razão for a necessária troca deles em face de sua obsolescência tecnológica, operacional ou funcional.
6. Este PLANO será considerado como descumprido na hipótese de o atraso no pagamento de quaisquer parcelas previstas não ser sanado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação dos RECUPERANDOS pelo respectivo credor.
7. O juízo da Recuperação judicial será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PLANO, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial. Posteriormente será, para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PLANO, o da 1ª Vara Judicial de Caiapônia (GO).

## 6. Conclusão

A Argumento Assessoria e Projetos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.347.265/0001-87 e CRA/GO 01450-PJ, contratada para elaboração do presente PLANO de Recuperação Judicial,

alicerçada na análise setorial realizada, nas informações e premissas fornecidas pelos RECUPERANDOS, mantidas as projeções econômicas e financeiras, certifica que a aprovação do PLANO representa a continuidade dos RECUPERANDOS na atividade através da superação da crise financeira, retomada da rentabilidade e equalização de seu fluxo de caixa, garantindo ainda o pagamento dos credores sem riscos adicionais às relações originalmente estabelecidas antes do pedido de recuperação judicial

Goiânia, 05 de julho de 2024.

- NARCELOS BORGES GUERREIRO

- SEBASTIÃO FELIPE GUERREIRO

- LUANA DIAS DE FREITAS GUERREIRO

- DELMINDO ANTÔNIO DE MORAES NUNES

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

#### Equipe Técnica

Hugo Alexandre de Santana Braga – Bacharel em Direito e Administrador CRA/GO 6-00575.  
Leandro Reis Bernardes – Administrador, CRA/GO 4329 RD.  
Registro técnico da equipe - CORECON 152/D PJ

GRUPO GUERREIRO - LAUDOS DE AVALIAÇÕES DE ATIVOS - RESUMO  
ART. 53 - LEI 11.101/2005

MÁQUINAS AGRÍCOLAS, IMPLEMENTOS E VEÍCULOS		
MARCA	MODELO	AVALIAÇÃO
Vários	Veículos	R\$ 2.562.600,00
Embraer	Ipanema 201-A - Prefixo PT-GZW	R\$ 400.000,00
Scania e Guerra	Cavalos e carretas	R\$ 8.085.000,00
Vários	Máquinas e implementos agrícolas	R\$ 38.214.000,00
		<b>R\$ 49.261.600,00</b>

IMÓVEIS	
IMÓVEL	AVALIAÇÃO (venda forçada)
Faz Bom Jesus	R\$ 17.113.225,22
Faz Canadá	R\$ 370.422,60
Faz Santa Paula	R\$ 7.094.462,79
Faz Gameleira	R\$ 2.934.071,34
Faz Canadá	R\$ 3.334.740,11
Faz Colorado V	R\$ 4.670.282,49
Faz São João	R\$ 21.424.226,36
Faz Bom Jesus	R\$ 3.328.515,99
Faz Campo Belo	R\$ 2.414.880,38
Faz Servo	R\$ 642.943,34
Faz Buriti	R\$ 172.667,51
Faz Buriti	R\$ 806.402,70
Faz Cambaúva	R\$ 2.164.776,39
Terreno Av Francisco Rufino de Abreu	R\$ 50.000,00
Casa residencial Rua Previsto de Moraes	R\$ 420.000,00
Casa residencial Av Francisco Rufino de Abreu	R\$ 340.000,00
Terreno Praça Brasil	R\$ 310.000,00
Dois terrenos Av Marden Paes de Oliveira	R\$ 84.000,00
Casa residencial Av Min João Alberto	R\$ 773.000,00
Terreno lote 03, quadra 49-A	R\$ 11.985,00
Quatro terrenos Av. Independência	R\$ 100.000,00
Terreno Av Marden Paes de Oliveira	R\$ 42.000,00
	<b>R\$ 68.602.602,22</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>R\$ 117.864.202,22</b>

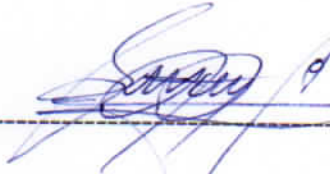
Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:28

AVALIAÇÃO  
DECLARAÇÃO

Eu Alessandro A. Souza, mecânico de aeronaves, residente à rua Bagé – 225, bairro Flamboyant , Cep 79560-000 em Chapadão do Sul / MS; realizei uma vistoria de avaliação da aeronave Ipanema 201A; S/N 200497 prefixo PT-GZW verificando que o valor da mesma nas condições que se encontra hoje é de **R\$ 400.000,00**.

Declaração essa de avaliação da mesma acima realizada após pedido do proprietário: Marcelos Borges Guerreiro CPF: 011.256.431-37, residente à Rod. GO 221 à 25KM sentido Doverlândia / GO; zona rural de Caiaponia – GO.

Sem mais para o momento.

  
Alessandro A. Souza  
CÓD. ARAC - 105168  
CPT-RU2142311-09  
Rec. Manutenção de Aeronaves  
Alessandro A. Souza

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: MARCELOS BORGES GUERREIRO

PROPRIETÁRIO: DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

IMÓVEL AVALIADO:

UM TERRENO URBANO LOCALIZADO À AVENIDA FRANCISCO RUFINO DE ABREU, DESIGNADO POR LOTE N° 05-A, QUADRA N° 49-A, SETOR NOVA CAIAPÔNIA, EM CAIAPÔNIA - GOÍÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:28

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** MARCELOS BORGES GUERREIRO

**PROPRIETÁRIO:** DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

CPF: 042.712.796-33

RG: 3.654.225 - DGPC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** - CRECI - GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no Setor NOVA CAIAPÔNIA, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula nº **4.269**, feita em **22/08/1983**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

**"R.5-4.269, Livro 2-X, fls. 03, Caiapônia, 21.06.2010** - Um terreno nesta cidade, de frente para a Rua Francisco Rufino de Abreu, no Setor NOVA CAIAPÔNIA, designado por Lote nº 05-A (CINCO-A), desmembrado do Lote 05, DA QUADRA 49-A (QUARENTA E NOVE - A), medindo 261,49m<sup>2</sup>, sendo: treze metros e noventa centímetros (13,90) pela frente, vinte e um metros e vinte centímetros (21,20) pelo lado direito, dezenove metros e vinte centímetros (19,20) pelo lado esquerdo e onze metros e oitenta centímetros (11,80m) pelo fundo, confrontando pelo lado direito com o lote 06, pelo lado esquerdo com o lote 04, e pelo fundo com o lote 07."

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:28

1  
cuijyD

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;


Vistoria do imóvel avaliando realizada das 13h10min horas até as 13h30min horas, do dia 04 de julho de 2024.

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco e dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo duas (02) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 04 de julho de 2024.

  
**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI - GO 23.671 / CNAI 14.678

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: NARCELOS BORGES GUERREIRO

IMÓVEL AVALIADO:

UM PRÉDIO DE USO RESIDENCIAL LOCALIZADO À RUA PREVISTO DE MORAES N° 265, QD. 019, LT. 020, SETOR NOVA CAIAPÔNIA, EM CAIAPÔNIA - GOIÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI – GO 23.671 – CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

**CPF:** 011.256.431-37

**RG:** 4.335.400 / SPTC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** – CRECI – GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no Setor Nova Caiapônia, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula nº **4.328**, feita em **25/10/1983**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

**“Av. 8-4.328, Livro 2, Prenotado sob nº 512.280 em 23.05.2016 – AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:**  
Um prédio de uso residencial situado nesta cidade, no SETOR NOVA CAIAPÔNIA, com frente para a Rua Previsto de Moraes, de alvenaria, com dez (10) cômodos, sendo eles compostos: 01 (um) closet; 03 (três) suítes; 03 (três) banheiros; área de serviços/área descoberta, garagem e piscina, paredes de tijolos, piso de porcelanato, coberta com telhas de concreto, etc., com as seguintes áreas: casa com 279,00m<sup>2</sup> e piscina com 20,36m<sup>2</sup>, totalizando 299,36m<sup>2</sup> de área construída, e o respectivo terreno de nº 20, da quadra 19, medindo dezessete metros e cinquenta centímetros de frente e fundo, por vinte e sete metros e cinquenta centímetros de cada lado(17,50m X 27,50m) no total de 481,25, confrontando pelo lado direito com o lote nº 01, pelo lado esquerdo com o lote nº 19, e pelo fundo com lote nº 18.”

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:28

1  
Página

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

Relatório Fotográfico:



*Edson de Sousa Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 228111/CNAI - 14878



Vistoria do imóvel avaliando realizada das 07h40min horas até as 08h00min horas, do dia 02 de julho de 2024.

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco e dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo três (03) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 04 de julho de 2024.

  
**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI 14.678

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: NARCELOS BORGES GUERREIRO

PROPRIETÁRIO: DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

IMÓVEL AVALIADO:

UMA CASA RESIDENCIAL LOCALIZADA À AVENIDA FRANCISCO RUFINO DE ABREU, N° 74, E O TERRENO DESIGNADO POR LOTE N° 04, QUADRA N° 49-A, SETOR NOVA CAIAPÔNIA, EM CAIAPÔNIA - GOIÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOIÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

**PROPRIETÁRIO:** DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

CPF: 042.712.796-33

RG: 3.654.225 – DGPC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** – CRECI – GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no Setor Nova Caiapônia, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula n° **6.642, feita em 19/11/1987**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

“**R.6-6.642, Livro 2-AG, Fls. 289 – Caiapônia, 18.12.2009** - UMA CASA RESIDENCIAL, situada nesta cidade, no SETOR NOVA CAIAPÔNIA, à Av. Francisco Rufino de Abreu, n° 74, em alvenaria, com onze (11) cômodos, garagem e varanda, paredes de tijolos, piso em cerâmica, coberta de telhas Romanas, medindo 196,13m<sup>2</sup> de área construída e o respectivo terreno, designado por **lote n° 04 (quatro) da quadra 49-A (quarenta e nove A)**, medindo 321,62m<sup>2</sup>, sendo: quinze metros (15,00) de frente para a dita Avenida; vinte e um metros e setenta e cinco centímetros (21,75) do lado direito; dezenove metros e setenta e cinco centímetros (19,75) do lado esquerdo e dezesseis metros (16,00) de fundo, confrontando à direita com o lote 05, à esquerda com o lote 03, e ao fundo com os lotes 02 e 07. ”

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

1  
unidade

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

Vistoria do imóvel avaliando realizada das 12h30min horas até as 13h00min horas, do dia 04 de julho de 2024.

#### Relatório Fotográfico:



Edson de Souza Castro  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECIJO 23671 FCNAI - 14679

2  
Assinado

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29



*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 236711 / CNAI - 14678

3  
Página

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
CAJAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco e dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo quatro (04) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 04 de julho de 2024.

  
**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI 14.678

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

V

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: NARCELOS BORGES GUERREIRO

PROPRIETÁRIO: DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

IMÓVEL AVALIADO:

UM TERRENO URBANO LOCALIZADO DE FRENTE PARA A PRAÇA BRASIL, DESIGNADO POR  
LOTE N° 18, QUADRA N° 14, SETOR NOVA CAIAPÔNIA, EM CAIAPÔNIA - GOIÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI – GO 23.671 – CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOIÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

**PROPRIETÁRIO:** DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

CPF: 042.712.796-33

RG: 3.654.225 – DGPC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** – CRECI – GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no SETOR NOVA CAIAPÔNIA, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula nº **7.250**, feita em **12/06/1989**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

“**R.3-7.250, livro 2, Prenotado sob nº 66.731 em 10.06.2022** - Um TERRENO situado nesta cidade, no SETOR NOVA CAIAPÔNIA, de nº 18 (dezoito), da quadra 14 (quatorze), com frente para a Praça Brasil, medindo dezesseis metros (16,00) pela frente, trinta e dois metros (32,00) pelo lado direito, confrontando com o lote nº 19 (dezenove), trinta e nove metros (39,00) pelo lado esquerdo, confrontando com lotes nº 10 (dez), 11 (onze) e 12 (doze) e quatorze metros (14,00) de fundo, confrontando com o lote nº 09 (nove), no total de 532,50m<sup>2</sup> (quinhentos e trinta e dois virgula cinquenta metros quadrados).”

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

Edson de Souza Castro  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI-GO - 23671 CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

1  
Página

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

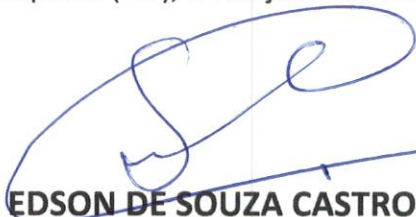
Vistoria do imóvel avaliando realizada das 14h00min horas até as 14h35min horas, do dia 04 de julho de 2024.

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco e dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo duas (02) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 04 de julho de 2024.

  
**EDSON DE SOUZA CASTRO**

Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI 14.678

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: NARCELOS BORGES GUERREIRO

PROPRIETÁRIO: DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

IMÓVEL AVALIADO:

UM TERRENO URBANO LOCALIZADO À AVENIDA MARDEN PAES DE OLIVEIRA, DESIGNADO POR LOTE N° 13, QUADRA N° 22, SETOR AEROPORTO II, EM CAIAPÔNIA - GOIÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

**PROPRIETÁRIO:** DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

**CPF:** 042.712.796-33

**RG:** 3.654.225 - DGPC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** - CRECI - GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no Setor Aeroporto II, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula n° **11.919**, feita em **31/01/2007**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

**"R.4-11.919, livro 2 - protocolo n° 63.579, 20.05.2021** - Um terreno situado nesta cidade, no SETOR AEROPORTO II, designado por lote n° 13, da quadra 22, com frente para a Av. Marden Paes de Oliveira, medindo dez metros (10,00) pela frente; vinte e seis metros e sete centímetros (26,07) pelo lado direito; vinte e seis metros e oito centímetros (26,08) pelo lado esquerdo e dez metros (10,00m) pelo fundo, no total de 260,70m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o lote n° 12, pelo lado esquerdo com o lote n° 14, e pelo fundo com os herdeiros de José Francisco de Abreu."

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

Vistoria do imóvel avaliando realizada das 07h40min horas até as 08h00min horas, do dia 04 de julho de 2024.

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco e dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo duas (02) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 04 de julho de 2024.

**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI 14.678

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: MARCELOS BORGES GUERREIRO

PROPRIETÁRIO: DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

IMÓVEL AVALIADO:

UM TERRENO URBANO LOCALIZADO À AVENIDA MARDEN PAES DE OLIVEIRA, DESIGNADO POR LOTE N° 14, QUADRA N° 22, SETOR AEROPORTO II, EM CAIAPÔNIA - GOÍÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

**PROPRIETÁRIO:** DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

CPF: 042.712.796-33

RG: 3.654.225 – DGPC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** – CRECI – GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no Setor Aeroporto II, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula nº **11.920**, feita em **31/01/2007**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

**“R.4-11.920, livro 2 – Protocolo nº 63.579, 20.05.2021** - Um terreno situado nesta cidade, no SETOR AEROPORTO II, designado por lote nº 14, da quadra 22, com frente para a Avenida Marden Paes de Oliveira, medindo dez metros (10,00m) pela frente; vinte e seis metros e sete centímetros (26,08m) pelo lado direito; vinte e seis metros e oito centímetros (26,09m) pelo lado esquerdo e dez metros (10,00m) pelo fundo, no total de 260,90m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o lote nº 13, pelo lado esquerdo com o lote nº 15, e pelo fundo com os herdeiros de José Francisco de Abreu.”

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

Vistoria do imóvel avaliando realizada das 08h10min horas até as 08h25min horas, do dia 04 de julho de 2024.

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco e dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo duas (02) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 04 de julho de 2024.

  
**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI 14.678

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: NARCELOS BORGES GUERREIRO

PROPRIETÁRIO: DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

IMÓVEL AVALIADO:

UM PRÉDIO DE USO RESIDENCIAL LOCALIZADO À AVENIDA MINISTRO JOÃO ALBERTO, N° 677, E O RESPECTIVO TERRENO DESIGNADO POR LOTE N° 11, QUADRA N° 14, SETOR NOVA CAIAPÔNIA, EM CAIAPÔNIA - GOIÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI – GO 23.671 – CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

**PROPRIETÁRIO:** DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

**CPF:** 042.712.796-33

**RG:** 3.654.225 – DGPC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** – CRECI – GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no SETOR NOVA CAIAPÔNIA, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula n° **13.044**, feita em **17/10/2008**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

“- **R.1-13.044, livro 2, Prenotado sob n° 64.795 em 28.09.2021** - Um Lote de terreno urbano situado nesta cidade, no SETOR NOVA CAIAPÔNIA, com frente para a Avenida Ministro João Alberto, designado por lote n° onze 11, da quadra de n° quatorze (14), medindo dezessete metros e sessenta centímetros (17,60m) de frente; trinta e três metros e cinquenta centímetros (33,50m) pelo lado direito, e trinta e um metros e oitenta centímetros (31,80m) pelo lado esquerdo, e dezenove metros e sessenta centímetros (19,60m) de fundo, no total de 760,74m<sup>2</sup> (setecentos e sessenta metros setenta e quatro metros quadrados), confrontando pelo lado direito com o lote n° 13 (treze), pelo lado esquerdo com o lote n° 10 (dez) e pelo fundo com o lote n° 18 (dezoito).”

“**AV.2-13.044, Livro 2, Prenotado sob n° 64.796, em 28.09.2021** – UM PRÉDIO DE USO RESIDENCIAL, nesta cidade, de alvenaria, com 12 (doze) cômodos, garagem e área de serviço, sendo: 02 (dois) Dormitórios: 01 (uma) Suíte; 01 (um) WC Suíte; 01 (um) WC Social; 01 (uma) Sala de Estar; 01 (uma) Sala de TV; 01 (uma) Despensa; 01 (uma) Varanda; 01 (uma) Copa/cozinha; 01 (um) Depósito e 01 (uma) Circulação. Ambos com paredes de tijolos, piso de cerâmica, coberta com telhas de barro tipo

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

1  
Página

plan, etc., totalizando 142,27 metros quadrados de área construída, localizada na Avenida Ministro João Alberto, nº 677, Qd. 14, Lt. 11, Setor Nova Caiapônia, em Caiapônia/GO, devidamente inscrito no registro de plantas da Prefeitura Municipal sob nº 2992, do livro nº 03, fls. 01vº/02, datado de 17/12/2009, conforme certidão de conclusão de obra, assinada pelo Prefeito Municipal, Argemiro Rodrigues dos Santos Neto e pelo Secretário de Administração e Finanças, Wesley Alves Costa, aos 27.08.2021, este prédio foi finalizado no ano de 2008, em anexo encontra-se a Carta de Habite-se nº 344/2021, emitida em 27/08/2021, licenciada pelo Alvará de Construção nº 0103/2021, expedido em 23.08.2021, pela Prefeitura Municipal de Caiapônia/GO.”

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

Vistoria do imóvel avaliando realizada das 15h05min horas até as 16h14min horas, do dia 04 de julho de 2024.

Relatório Fotográfico:



Edson de Souza Castro  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23674 / CNAI - 14678



Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco e dez por cento, crescente ou decrescente.


*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23871 / CNAI - 14878

3  
Página

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo **quatro (04) páginas, e um (01) anexo**, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 04 de julho de 2024.

  
**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI 14.678

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOIÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: NARCELOS BORGES GUERREIRO

PROPRIETÁRIO: DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

IMÓVEL AVALIADO:

UM TERRENO URBANO DESIGNADO POR LOTE N° 03-A, QUADRA N° 49-A, SETOR NOVA  
CAIAPÔNIA, EM CAIAPÔNIA - GOIÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29



# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

**PROPRIETÁRIO:** DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

**CPF:** 042.712.796-33

**RG:** 3.654.225 - DGPC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** - CRECI - GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no Setor Nova Caiapônia, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula n° 14.213, feita em 03/06/2011, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1°, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

**"Av.1-14.213, Livro 2, Prenotado sob n° 59.945, Caiapônia 07.11.2019** - Um terreno situado nesta cidade, no Nova Caiapônia, designado por lote n° 03-A, da quadra 49-A, com frente para a Av. Francisco Rufino de Abreu, medindo, dois metros (2,00m) de frente; dezenove metros e setenta e cinco centímetros (19,75m) pelo lado direito; vinte metros e vinte centímetros (20,20m) pelo lado esquerdo e dois metros (2,00m) pelo fundo, no total de 39,95m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o lote n° 04, pelo lado esquerdo com o lote n° 03, e fundo com o lote 02."

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI-GO - 23671 / CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

Vistoria do imóvel avaliando realizada das 10h20min horas até as 10h50min horas, do dia 04 de julho de 2024.

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 11.985,00 (onze mil, novecentos e oitenta e cinco reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 11.985,00 (onze mil, novecentos e oitenta e cinco reais) por todo o imóvel. o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco e dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo duas (02) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 04 de julho de 2024.

  
**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI 14.678

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: NARCELOS BORGES GUERREIRO

IMÓVEL AVALIADO:

UM TERRENO URBANO LOCALIZADO À AVENIDA INDEPENDÊNCIA, DESIGNADO POR LOTE N° 06, QUADRA N° 32, SETOR CANAL, EM CAIAPÔNIA - GOÍÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI – GO 23.671 – CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

**CPF:** 011.256.431-37

**RG:** 4.335.400 / SPTC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** – CRECI – GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no Setor Canal, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula n° **14.646**, feita em **17/09/2012**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

**“R.1-14.646, Livro 2 – Protocolo n° 47.068 – Caiapônia, 08.01.2015:** Um terreno situado nesta cidade, no Setor Canal, designado por lote n° 06, da quadra 32, com frente para a Av. Independência, medindo dez metros e nove centímetros de frente e fundo, por trinta e um metros e quarenta e cinco centímetros de cada lado (10,09m X 31,45m) no total de 317,33m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o lote n° 07, pelo lado esquerdo com o lote n° 05, e pelo fundo com lote n° 17.”

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI GO - 23671 / CNAI - 14678

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

Vistoria do imóvel avaliando realizada das 07h40min horas até as 08h00min horas, do dia 02 de julho de 2024.

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco a dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo duas (02) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 02 de julho de 2024.

  
**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI (GO) - 23671 / CNAI - 14878

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOIÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: NARCELOS BORGES GUERREIRO

IMÓVEL AVALIADO:

UM TERRENO URBANO LOCALIZADO À AVENIDA INDEPENDÊNCIA, DESIGNADO POR LOTE N° 07, QUADRA N° 32, SETOR CANAL, EM CAIAPÔNIA - GOIÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

**CPF:** 011.256.431-37

**RG:** 4.335.400 / SPTC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** – CRECI – GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no Setor Canal, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula n° **14.647**, feita em **17/09/2012**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

**“R.1-14.647, Livro 2 – Protocolo n° 47.068 – Caiapônia, 08.01.2015:** Um terreno situado nesta cidade, no Setor Canal, designado por lote n° 07, da quadra 32, com frente para a Av. Independência, medindo dez metros e nove centímetros de frente e fundo, por trinta e um metros e quarenta e cinco centímetros de cada lado (10,09m X 31,45m) no total de 317,33m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o lote n° 08, pelo lado esquerdo com o lote n° 06, e pelo fundo com lote n° 18.”

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI GO - 23671 / CNAI - 14678

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

Vistoria do imóvel avaliando realizada das 10h05min horas até as 10h20min horas, do dia 02 de julho de 2024.

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco e dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo duas (02) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 02 de julho de 2024.

**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI

Edson de Souza Castro  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14979

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: NARCELOS BORGES GUERREIRO

### IMÓVEL AVALIADO:

UM TERRENO URBANO LOCALIZADO À AVENIDA INDEPENDÊNCIA, DESIGNADO POR LOTE N° 08, QUADRA N° 32, SETOR CANAL, EM CAIAPÔNIA - GOIÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29



# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI – GO 23.671 – CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

**CPF:** 011.256.431-37

**RG:** 4.335.400 / SPTC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** – CRECI – GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no Setor Canal, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula n° **14.648**, feita em **17/09/2012**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

**“R.1-14.648, LIVRO 2 – PROTOCOLO N° 47.068 – CAIAPÔNIA, 08.01.215:** Um terreno situado nesta cidade, no Setor Canal, designado por lote n° 08, da quadra 32, com frente para a Av. Independência, medindo dez metros e nove centímetros de frente e fundo, por trinta e um metros e quarenta e cinco centímetros de cada lado (10,09m X 31,45m) no total de 317,33m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o lote n° 09, pelo lado esquerdo com o lote n° 07, e pelo fundo com lote n° 19.”

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI GO - 23671 / CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316,326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:29

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

Vistoria do imóvel avaliando realizada das 09h45min horas até as 10h00min horas, do dia 02 de julho de 2024.

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco a dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo duas (02) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 02 de julho de 2024.

  
**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOIÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: MARCELOS BORGES GUERREIRO

IMÓVEL AVALIADO:

UM TERRENO URBANO LOCALIZADO À AVENIDA INDEPENDÊNCIA, DESIGNADO POR LOTE N° 09, QUADRA N° 32, SETOR CANAL, EM CAIAPÔNIA - GOIÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:30



# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI – GO 23.671 – CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

CPF: 011.256.431-37

RG: 4.335.400 / SPTC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** – CRECI – GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no Setor Canal, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula n° **14.649**, feita em **17/09/2012**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

“**R.1-14.649, Livro 2 – Protocolo n° 47.068 – Caiapônia, 08.01.2015** - Um terreno situado nesta cidade, no Setor Canal, designado por lote n° 09, da quadra 32, com frente para a Av. Independência, medindo dez metros e nove centímetros de frente e fundo, por trinta e um metros e quarenta e cinco centímetros de cada lado (10,09m X 31,45m) no total de 317,33m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o lote n° 10, pelo lado esquerdo com o lote n° 08, e pelo fundo com lote n° 20.”

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:30

Página 1

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

Vistoria do imóvel avaliando realizada das 07h40min horas até as 08h00min horas, do dia 02 de julho de 2024.

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco e dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo duas (02) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 02 de julho de 2024.

  
**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI

  
Edson de Souza Castro  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14578

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI - GO 23.671 - CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOIÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: NARCELOS BORGES GUERREIRO

PROPRIETÁRIO: DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

IMÓVEL AVALIADO:

UM TERRENO URBANO LOCALIZADO À AVENIDA MARDEN PAES DE OLIVEIRA, DESIGNADO POR LOTE N° 15, QUADRA N° 22, SETOR AEROPORTO II, EM CAIAPÔNIA - GOIÁS

EDSON DE SOUZA CASTRO

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:30

# CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

**EDSON DE SOUZA CASTRO**

CPF 197.383.821-49

CRECI – GO 23.671 – CNAI 14.678

RUA TONICO TONTIM N° 333 - CENTRO - CAIAPÔNIA-GOÍÁS - CEP 75.850.000

TELEFAX - (64) 3663-2329 - TELEFONE CELULAR/WHATSAPP (64) 99606-0084

E-mail: edinho.cpa74@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** NARCELOS BORGES GUERREIRO

**PROPRIETÁRIO:** DELMINDO ANTONIO DE MORAES NUNES

**CPF:** 042.712.796-33

**RG:** 3.654.225 – DGPC-GO

O Corretor e Avaliador de Imóveis, **EDSON DE SOUZA CASTRO** – CRECI – GO: 23671 5ª Região / CNAI 14.678, vem apresentar a conclusão da avaliação obtida do imóvel urbano localizado no Setor Aeroporto II, nesta cidade de Caiapônia - Goiás, descrito a seguir:

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, Matrícula n° **15.159, feita em 27/02/2014**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original:

**“R.2-15.159, LIVRO 2 – Protocolo n° 63.578, 20.05.2021** - Um terreno situado nesta cidade, no SETOR AEROPORTO II, designado por lote n° 15, da quadra 22, com frente para a Avenida Marden Paes de Oliveira, medindo 260,95m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta vírgula noventa e cinco metros quadrados), sendo: dez metros (10,00m) pela frente; vinte e seis metros e nove centímetros (26,09m) pelo lado direito; vinte e seis metros e dez centímetros (26,10m) pelo lado esquerdo e dez metros (10,00m) pelo fundo, confrontando pelo lado direito com o lote n° 14, pelo lado esquerdo com o lote n° 16, e pelo fundo com os herdeiros de José Francisco de Abreu.”

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor Avaliador de imóveis credenciado e apto para apurar as variáveis que possibilita a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel, em atendimento a solicitação de **NARCELOS BORGES GUERREIRO**; para a avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:30

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade;
4. Pesquisa com corretores da região;
5. Pesquisa do valor de mercado;
6. Infraestrutura;

Vistoria do imóvel avaliando realizada das 09h10min horas até as 09h25min horas, do dia 04 de julho de 2024.

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do referido imóvel e de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) por todo o imóvel.**

E, como finalmente esse resultado foi obtido por deliberação do Corretor e Avaliador de Imóveis credenciado e informado no preâmbulo deste laudo, fica estipulado o valor de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) o imóvel avaliado**, deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo, entre cinco e dez por cento, crescente ou decrescente.

Assim digitei o presente laudo em duas vias contendo duas (02) páginas, e um (01) anexo, que dato e assino por direito.

Caiapônia (GO), 04 de julho de 2024.

  
**EDSON DE SOUZA CASTRO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI – GO 23.671 / CNAI 14.678

*Edson de Souza Castro*  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI/GO - 23671 / CNAI - 14678

# CARTA DE AVALIAÇÃO

Venho através desta, informar, a quem possa interessar, que os veículos e implementos abaixo discriminados, de propriedade do Sr. Narcelos Borges Guerreiro - CPF: 011.256.431-37, estão avaliados conforme a tabela.

IDENTIFICAÇÃO	ANO/MODELO	MARCA	PLACA	CHASSI	VALOR
CARRETA R/GUERRA AG DL ESPECIAL-REBOQUE (DOLLY)	2014/2014	GUERRA	OOE2242	9AA31062GEC127342	R\$ 25.000,00
CARRETA R/GUERRA AG DL ESPECIAL-REBOQUE (DOLLY)	2015/2016	GUERRA	PQU6D84	9AA31062GGC137455	R\$ 30.000,00
CARRETA R/GUERRA AG DL ESPECIAL-REBOQUE (DOLLY)	2015/2016	GUERRA	PQU3224	9AA31062GGC137408	R\$ 30.000,00
CARRETA R/GUERRA AG DL ESPECIAL-REBOQUE (DOLLY)	2015/2016	GUERRA	PQU6E54	9AA31062GGC137444	R\$ 30.000,00
CARRETA R/GUERRA AG DL ESPECIAL-REBOQUE (DOLLY)	2015/2016	GUERRA	PQT6F57	9AA31062GGC138217	R\$ 30.000,00
CARRETA R/GUERRA AG DL ESPECIAL-REBOQUE (DOLLY)	2015/2016	GUERRA	PQQ6795	9AA31062GGC137375	R\$ 30.000,00
CARRETA R/GUERRA AG DL ESPECIAL-REBOQUE (DOLLY)	2015/2016	GUERRA	PQS3977	9AA31062GGC138160	R\$ 30.000,00
CARRETA R/GUERRA AG DL ESPECIAL-REBOQUE (DOLLY)	2015/2016	GUERRA	PQS8207	9AA31062GGC138178	R\$ 30.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2014/2014	GUERRA	OOE2252	9AA02102GEC127340	R\$ 55.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2014/2014	GUERRA	OOE2192	9AA02102GEC127341	R\$ 55.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQU6324	9AA02102GGC137453	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQU6674	9AA02102GGC137454	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQP1027	9AA02102GGC138159	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQT2047	9AA02102GGC138198	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQU6E34	9AA02102GGC137443	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQU6474	9AA02102GGC137442	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQT6547	9AA02102GGC138215	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQT6567	9AA02102GGC138216	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQU3044	9AA02102GGC137373	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQU3054	9AA02102GGC137374	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQT2037	9AA02102GGC138199	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQU2994	9AA02102GGC137406	R\$ 60.000,00

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAJAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:31



CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQS8767	9AA02102GGC138177	R\$ 60.000,00
CARRETA SR/GUERRA AG BS CARGA SEMI-REBOQUE (BASCULANTE)	2015/2016	GUERRA	PQU5D84	9AA02102GGC137421	R\$ 60.000,00
CAVALO SCÂNIA/R 440 A6X4	2014/2014	SCANIA	ONK1069	9BSR6X400E3859826	R\$ 200.000,00
CAVALO SCÂNIA/R 440 A6X4	2015/2016	SCANIA	PQP0650	9BSR6X400G3881502	R\$ 250.000,00
CAVALO SCÂNIA/R 440 A6X4	2015/2016	SCANIA	PQP8A37	9BSR6X400G3881966	R\$ 250.000,00
CAVALO SCÂNIA/R 440 A6X4	2015/2016	SCANIA	PQP3637	9BSR6X400G3881926	R\$ 250.000,00
CAVALO SCÂNIA/R 440 A6X4	2015/2016	SCANIA	PQP3F47	9BSR6X400G3881566	R\$ 250.000,00
CAVALO SCÂNIA/R 440 A6X4	2015/2016	SCANIA	PQP5047	9BSR6X400G3881904	R\$ 250.000,00
CAVALO SCÂNIA/R 440 A6X9	2015/2016	SCANIA	PQP5A57	9BSR6X400G3881906	R\$ 250.000,00
CAVALO DAF/ XF530 FTT 6X4	2024/2024	DAF	SDI7F82	98PTTH430RB148323	R\$ 650.000,00
CAVALO DAF/ XF530 FTT 6X4	2024/2024	DAF	SDI7F32	98PTTH430RB149135	R\$ 650.000,00
CAVALO DAF/ XF530 FTT 6X4	2024/2024	DAF	SDI7F52	98PTTH430RB149129	R\$ 650.000,00
CAVALO DAF/ XF530 FTT 6X4	2024/2024	DAF	SDI7F72	98PTTH430RB148497	R\$ 650.000,00
CAVALO DAF/ XF530 FTT 6X4	2024/2024	DAF	SDI7F92	98PTTH430RB148409	R\$ 650.000,00
CAVALO DAF/ XF530 FTT 6X4	2024/2024	DAF	SDI6D02	98PTTH430RB149137	R\$ 650.000,00
CAVALO DAF/ XF530 FTT 6X4	2024/2024	DAF	SDK6J32	98PTTH430RB147249	R\$ 650.000,00
CAVALO DAF/ XF530 FTT 6X4	2024/2024	DAF	SDI7F62	98PTTH430RB148318	R\$ 650.000,00

OBS: Não caracteriza interesse de compra dos veículos e implementos acima descritos, e a avaliação dos mesmos está baseada em suas características gerais e preço de mercado, lembrando que esta cotação considera as mercadorias em condições normais de uso.

Goiânia, 20 de junho de 2024.

**WE COMÉRCIO DE AUTOMÓVEIS LTDA**  
**CNPJ: 42.476.998/0001-45**

## JL Multimarcas



Rua Samuel Grahan, Qd. 06 Lt. 14.  
Setor Epaminondas I  
CEP: 75805 - 127 Jataí /Go  
Tel.: (64) 3052-0202  
E-mail: jlmultimarcasjti@gmail.com

Jataí (GO), 18 de Junho de 2024.

## AVALIAÇÃO

JL MULTIMARCAS EIRELI, empresa estabelecida nesta cidade de Jataí, estado de Goiás com endereço à Rua Samuel Grahan, Qd. 06 Lt. 14, Str. Epaminondas I, inscrita no CNPJ 38.237.877/0001-73, na qualidade de Compradora, Vendedora e Consignatária de veículos, vem **Avaliar os seguintes veículos de propriedade do Sr. NARCELOS BORGES GUERREIRO, inscrito no CPF sob o nº 011.256.431-37, sendo listado abaixo os veículos com seus respectivos valores, mediante avaliação do estado dos veículos e conforme a tabela FIPE:**

DESCRIÇÃO DO VEÍCULO	VALOR	ANO/MODELO	MARCA	CHASSI
DODGE RAM 1500 REBEL	R\$ 295.000,00	2022/2022	DODGE	1C6SRFLT8NN271400
DODGE RAM 1500 REBEL	R\$ 310.000,00	2023/2024	DODGE	1C6SRFHTXRN114658
FIAT/STRADA FREEDOM	R\$ 70.000,00	2022/2023	FIAT	9BD281A9JPYY30053
FIAT/STRADA FREEDOM	R\$ 75.000,00	2022/2023	FIAT	9BD281A9JFPYY29897
I/FORD RANGER LTDPCD3D4A	R\$ 260.000,00	2023/2024	FORD	8AFBR01L2RJ368901
I/VW AMAROK V6 EXTR AC4 2019/2020	R\$ 135.000,00	2019/2020	VOLKSWAGEN	WV1DA22H8LA011748
I/VW AMAROK V6 HIGH AC4 2021/2021	R\$ 130.000,00	2021/2021	VOLKSWAGEN	WV1DA22H6MA038318



JL Multimarcas

I/VW AMAROK V6 HIGH AC4 2019/2020	R\$	125.000,00	2019/2020	VOLKSWAGEN	WV1DA22H7LA004497
I/VW AMAROK V6 HIGH AD4 2021/2021	R\$	130.000,00	2021/2021	VOLKSWAGEN	WV1DA22H5MA039475
I/VW AMAROK V6 HIGH AD4 2021/2022	R\$	140.000,00	2021/2022	VOLKSWAGEN	WV1DA22H1NA008807
MCC/TRITON L200 SPORT DPE S	R\$	202.000,00	2024/2025	MISTISHUBI	93XTYKL1TSCR81362
MCC/TRITON L200 SPORT DPE S	R\$	185.000,00	2023/2024	MISTISHUBI	93XTYKL1TRCP73977
MCC/TRITON L200 SPORT HPE	R\$	205.000,00	2024/2025	MISTISHUBI	93XHYYKL1TSCR82144
MOTO NXR150 BROS ESDD 2014/2014	R\$	6.000,00	2014/2014	HONDA	9C2KD0540ER063731
MOTO NXR160 BROS ESD 2015/2015	R\$	6.500,00	2015/2015	HONDA	9C2KD0800FR026825
MOTO NXR160 BROS ESDD 2019/2019	R\$	9.000,00	2019/2019	HONDA	9C2KD0810KR114976
MOTO NXR160 BROS ESDD 2021/2021	R\$	9.100,00	2021/2021	HONDA	9C2KD0810MR104028
HILUX CDSRXA4FD 2019/2019	R\$	130.000,00	2019/2019	TOYOTA	8AJHA3CD3K2078407
HILUX CDSRXA4FD 2019/2019	R\$	140.000,00	2019/2019	TOYOTA	8AJBA3CD7K1621267

Sem mais acrescentar,

Atenciosamente,

**JL MULTIMARCAS EIRELI**

MATHEUS S. CARDIM  
CONSULTOR DE VENDAS



## Real Máquinas

Av. Ino de Resende Qd. 09 Lt.15  
Bairro Leontino  
CEP: 75830 – 000 Mineiros /Go  
Tel.: (64) 3661 – 1098 / Fax: (64) 3661 – 2001  
E-mail: faleconosco@mfries.com.br  
Url: www.mfries.com.br

Mineiros (GO), 04 de Junho de 2024.

## AVALIAÇÃO

M. FRIES & CIA LTDA, empresa estabelecida nesta cidade de Mineiros, estado de Goiás com endereço à Av. Ino de Rezende, Qd. 09 Lt. 15, Str. Leontino, inscrita no CGC 00.909.796/0001-08 e Inscrição Estadual 10.135.310-3, na qualidade de Distribuidora dos produtos JOHN DEERE nesta região, vem **Avaliar os seguintes equipamentos e implementos de propriedade do SRº NARCELOS BORGES GUERREIRO – CPF: 011.256.431-37, listado abaixo com seus respectivos valores mediante avaliação do estado de conservação:**

IDENTIFICAÇÃO	VALOR	ANO/MODELO	MARCA	CHASSI
CAMINHÃO FORD/CARGO 1717 (COMBOIO)	R\$ 100.000,00	2009/2009	FORD	9BFYCE6U79BB39571
CAMINHÃO M.BENZ/2726 6X4 (TANQUE/PIPA)	R\$ 120.000,00	2011/2011	MERCEDES BENZ	9BM693328BB811539
CAMINHÃO VW/24.220 EURO3 (PRANCHA/MUNCK)	R\$ 90.000,00	2006/2006	VOLKSWAGEN	9BW3782T66R633630
CARRETA FORRAGEIRA BASCULANTE CFB 9.0 2 EIXOS	R\$ 25.000,00	2022	IPACOL	07606210940
CARRETA GRANELEIRA GRANOS 33.000	R\$ 160.000,00	2022	VENCE TUDO	CGG01-566
CARRETA TANKER 25.000 (BAZUKA)	R\$ 160.000,00	2024	JAN	TVI001178000800
CARRETA TANKER FAST 33.000 C/KIT DIRECIONADOR	R\$ 160.000,00	2017	JAMAR	FAS30038700A00



## Real Máquinas

CARRETA TANQUE 03 RES 4000 CAP 12.000L C/ BOMBA HIDRAULICA	R\$ 20.000,00	2014		1405012
CARRETA TANQUE DE POLIETILENO 2.200L C/ BOMBA PRA DIESEL	R\$ 7.000,00	2014		1405162
CARRETA TANKER 40.000 TUBO LONA C/ LONA	R\$ 280.000,00	2024	JAN	T40M00047200C00
COLHEDORA DE FORRAM JF 1600	R\$ 170.000,00	2024		AGCC-016957
COLHEITADEIRA DE GRÃOS 9670 STS	R\$ 600.000,00	2013	JOHN DEERE	1CQ9670ATD0092672
COLHEITADEIRA DE GRÃOS S670	R\$ 1.125.000,00	2016	JOHN DEERE	UCWS670AHG0110315
COLHEITADEIRA DE GRÃOS S770	R\$ 1.875.000,00	2023	JOHN DEERE	1CQS770ALP0145920
COLHEITADEIRA DE GRÃOS S770	R\$ 1.875.000,00	2023	JOHN DEERE	1CQS770AEP0145824
COLHEITADEIRA DE GRÃOS S770	R\$ 1.875.000,00	2023	JOHN DEERE	1CQS770AJP0145832
COLHEITADEIRA DE GRÃOS S770	R\$ 1.875.000,00	2023	JOHN DEERE	1CQS770AEP0150120
COLHEITADEIRA DE GRÃOS S770	R\$ 1.875.000,00	2023	JOHN DEERE	1CQS770AVP0150323
DISTRIBUIDOR DE FERTILIZANTE PRECISA 6M3	R\$ 100.000,00	2013	JUMIL	2013/379659-1
DISTRIBUIDOR M4040DN	R\$ 1.500.000,00	2022	JOHN DEERE	1NW4040DVN0230137
DISTRIBUIDOR CALCARIO AD MAXIMU TH 25.000	R\$ 330.000,00	2024	JAN	LMC100099100B00
EMBOLSADORA DE GRÃOS/INGRAIN 160 MARCHER 2023	R\$ 170.000,00			9MBEB160HP2000255
ENLEIRADOR EAG 800/1100 COMPL 9 DENTES MARCHESAN 2019	R\$ 7.000,00	2019		0501048741-55859
ENSILADORA NSG 9200 2013	R\$ 15.000,00	2013		NEPARO00671/2013
ESCAVADEIRA HIDRÁULICA CAT 315 2009 PC	R\$ 240.000,00	2009 PC		CAT0315DKCJN01638
ENXADA ROTATIVA LUMA ROTOPEC 2000	R\$ 15.000,00			
EXTRATORA NOGUEIRA NXT 200 2013	R\$ 15.000,00	2013		PNPAOO00445/2013
GRADE ARADORA DUPLA OFFSET 2019 TATU	R\$ 20.000,00	2019 TATU		0102430640-0-4
GRADE ARADORA PESADA 28X34X9.0 DR400/60 C/ PNEUS CIVEMASA GVMF 2020 TATU	R\$ 60.000,00	2020 TATU		0120040045-0-34
GRADE NIVELADORA PICCIN GNPCR 60X22X4 2014	R\$ 20.000,00	2014		14/02427
HÉRCULES 6.0 HYDRO ELETRÔNICO STARA 2018	R\$ 800.000,00			HEM-BI10682
MINI CARREGADEIRA 84HP 63KW L330	R\$ 180.000,00	2021	NEW HOLLAND	JAFOL330CMM497264
MOTONIVELADORA CAT 12K PATROL	R\$ 325.000,00	2016	CATERPILLAR	CAT0012KAJJA03151



## Real Máquinas

PÁ AGRÍCOLA CARREGADEIRA MARCHESAN PAC 800/1100/1200 PA SA98 2019	R\$ 35.000,00	2019		0501048045-41133
PÁ CARREGADEIRA CASE W20E 2015	R\$ 200.000,00	2015		CAW20E08073
PÁ CARREGADEIRA 524K-II	R\$ 550.000,00	2022	JOHN DEERE	1BZ524KAVND003521
PÁ CARREGADEIRA 932	R\$ 200.000,00	2020	MAX LOANDER	2019H11212
PÁ CARREGADEIRA 936	R\$ 80.000,00	2015	MAX LOANDER	1409132
PLAÍNA CARREGADEIRA AGRÍCOLA MARCHESAN PCA 1100 2019	R\$ 5.000,00	2019		0106111240-15447
PLAÍNA NIVELADORA MEGGA PINK 14.700 2022	R\$ 200.000,00	2022		0722
PLAÍNA TRASEIRA STARA (LÂMINA) LTM PAD 2000 CADIOLI 2013	R\$ 5.000,00	2000 CADIOLI 2013		01/3406
PLANTADEIRA DB40 27R 45CM	R\$ 1.500.000,00	2022	JOHN DEERE	1CQDB40EKN0145107
PLANTADEIRA DB74 45 LINHAS	R\$ 800.000,00	2015	JOHN DEERE	1CQOB74AAE0090138
PLANTADEIRA DB74 45 LINHAS	R\$ 1.100.000,00	2020	JOHN DEERE	1CQDB74AHL0125163
PLANTADEIRA DB40 25 LINHAS	R\$ 1.700.000,00	2023	JOHN DEERE	1CQDB40EE90145184
PLATAFORMA DE CORTE DRAPER 635 FLEX 2013 - 35 pés - 544	R\$ 200.000,00	2013	JOHN DEERE	1CQ635DATD0090544
PLATAFORMA DE CORTE DRAPER FP 640 2015 - 436	R\$ 375.000,00	2015	JOHN DEERE	1CQ640DAHG0110436
PLATAFORMA DE CORTE 740 FD 2023 - 031	R\$ 625.000,00	2023	JOHN DEERE	1CQ740DAVP0146031
PLATAFORMA DE CORTE 740 FD 2023 - 038	R\$ 625.000,00	2023	JOHN DEERE	1CQ740DAPP0146038
PLATAFORMA DE CORTE 740 FD 2023 - 114	R\$ 625.000,00	2023	JOHN DEERE	1CQ740DALP0146114
PLATAFORMA DE CORTE 740 FD 2023 - 101	R\$ 625.000,00	2023	JOHN DEERE	1CQ740DALP0150101
PLATAFORMA DE CORTE 740 FD 2023 - 311	R\$ 625.000,00	2023	JOHN DEERE	1CQ740DALP0150311
PLATAFORMA DE MILHO 615C	R\$ 150.000,00	2014	JOHN DEERE	1CQ0615CCE0090444
PLATAFORMA DE MILHO PM AGRLE C20LX50CM 2020	R\$ 260.000,00	2020	VENCE TUDO	10020
PULVERIZADOR M4030	R\$ 1.000.000,00	2019	JOHN DEERE	1NW4030MCK0190395
PULVERIZADOR M4030	R\$ 1.100.000,00	2020	JOHN DEERE	1NW4030MLL0200162
RETROESCAVADEIRA 310L	R\$ 270.000,00	2019	JOHN DEERE	1BZ310LAVKD001863
ROLO COMPACTADOR 1989	R\$ 120.000,00	1989	DYNAPAC	685B775
TERRACEADOR TC2 OL PA S1116 2021	R\$ 180.000,00	2021	CIVEMASA	0120140059-0-31
TRATOR 6110J - 745	R\$ 130.000,00	2013	JOHN DEERE	1BM6110JCDD004745



## Real Máquinas

TRATOR 6125J - 323	R\$ 250.000,00	2020	JOHN DEERE	1BM6125JKA501323
TRATOR 6180J - 161	R\$ 160.000,00	2013	JOHN DEERE	2BM6280JHD0002161
TRATOR 8370R - 456	R\$ 1.400.000,00	2019	JOHN DEERE	1BM8370RKKS100456
TRATOR 8370R - 544	R\$ 1.500.000,00	2020	JOHN DEERE	1BM8370RVLS100544
TRATOR 8370R - 719 (DELMINDO)	R\$ 1.600.000,00	2021	JOHN DEERE	1BM8370RJMS100719
TRATOR 8370R - 720 (SEBASTIÃO)	R\$ 1.600.000,00	2021	JOHN DEERE	1BM8370RPMS100720
TRATOR 8400R	R\$ 1.700.000,00	2022	JOHN DEERE	1BM8400RHMS100960
TRATOR NEW HOLLAND 7630 (FORD) - CBT	R\$ 90.000,00			
TRATOR VALTRA/VALMET 88 4X4 1978	R\$ 80.000,00			02290423267
TRATOR VALTRA/VALMET 85 1985	R\$ 80.000,00			16012210240
VAGÃO FORRAGEIRO VERTICAL VFTM 6.0 M³	R\$ 160.000,00	2022	IPACOL	16012210240
VAGÃO MISTURADOR ALIMENTADOR TOTALMIX	R\$ 120.000,00	2018	CASALE	10657

Sem mais para o momento:

Cordialmente,

**M. FRIES & CIA LTDA**  
AROLDO SEVERINO BORGES  
SUPERVISOR DE VENDAS EXTERNO



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.01.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Gameleira – Paranã/TO

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO):** 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

Propriedade: Fazenda Gameleira

Matrícula: 1.015

Município: Paranã/TO

Área: 1.151,58 hectares

CAR: TO-1716208-0E178C43DDD45A7A395AF243032770F

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas



62 99948.6381



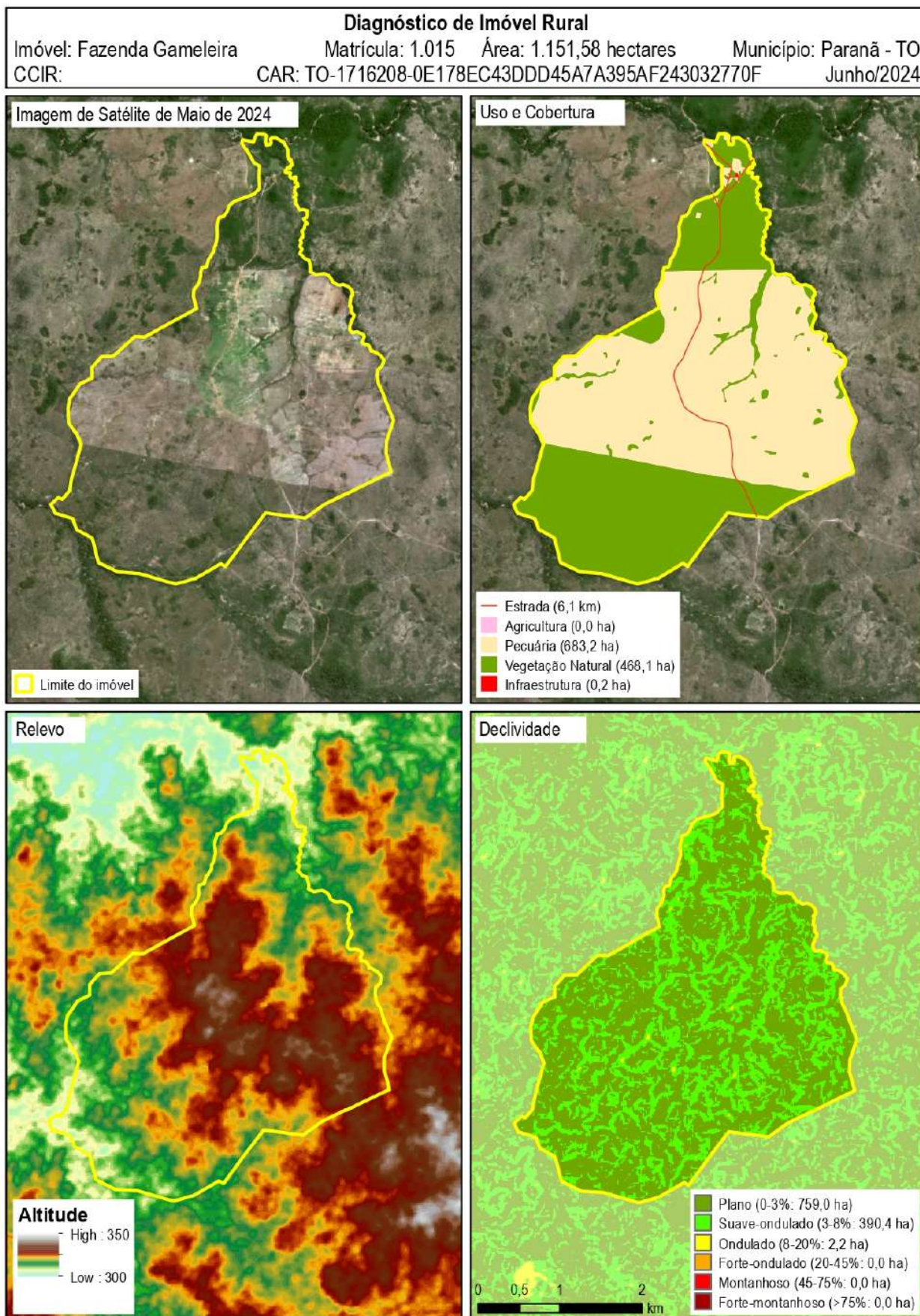
www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAJAPÓIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:32





Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

PARANÁ/TO - ANO DE REFERÊNCIA: 2022/2023	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 2.754,00
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 2.203,20
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 1.652,40
Pastagem Plantada	R\$ 2.754,00
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 1.652,40
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 881,09

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAJAFÔNIA - 4ª VARA CÍVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:32





### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

Média R\$ = 
$$\frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Gameleira - Paranã/TO - Matrícula 1.015						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	0	R\$ 2.478,50	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	0	R\$ 2.203,20	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	683,2	R\$ 2.754,00	R\$ 1.881.532,80	R\$ 639.721,15
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	468,1	R\$ 881,90	R\$ 412.817,39	R\$ 0,00
<b>Valor calculado</b>					R\$ 2.294.350,19	R\$ 639.721,15
<b>Valor de Mercado Determinado</b>						<b>R\$ 2.934.071,34</b>
<b>Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)</b>						<b>R\$ 3.005.956,09</b>



## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 3.005.956,09 (Três milhões, cinco mil novecentos e cinquenta e seis reais e nove centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail:		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
Possui arrendatário?: <b>NÃO</b>						
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.creago.org.br">www.creago.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará contribo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>99,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64	Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.02.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Canadá – Baliza/GO

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO):** 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

**Propriedade: Fazenda Canadá**

**Matrícula: 1.504**

**Município: Baliza/GO**

**Área: 53,73 hectares**

**CCIR: 951.102.835.790-4**

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

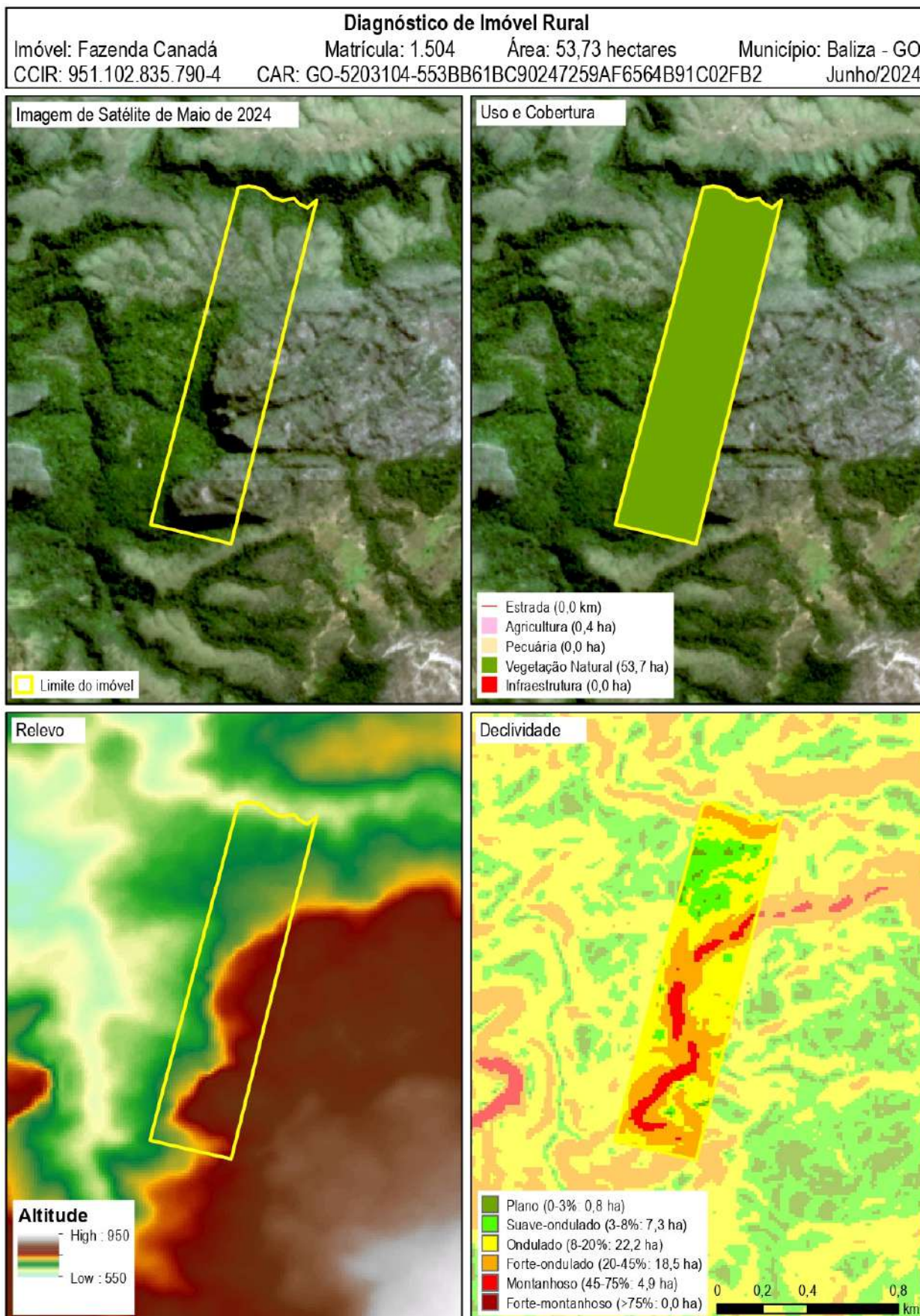
Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas





Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

BALIZA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2022/2023	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 11.497,94
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 9.198,34
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 6.438,85
Pastagem Plantada	R\$ 10.348,14
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 6.438,85
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 6.898,76

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAJAFÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:33





### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

Média R\$ = 
$$\frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Canadá - Baliza/GO - Matrícula 1.504						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	0	R\$ 10.348,14	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	0	R\$ 6.438,85	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	0	R\$ 10.348,14	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	53,7	R\$ 6.898,00	R\$ 370.422,60	R\$ 0,00
<b>Valor calculado</b>					R\$ 370.422,60	R\$ 0,00
<b>Valor de Mercado Determinado</b>						<b>R\$ 370.422,60</b>
<b>Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)</b>						<b>R\$ 379.497,95</b>



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 379.497,95 (Trezentos e Setenta e Nove mil, quatrocentos e noventa e sete reais e nove e cinco centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail: <b>Possui arrendatário?: NÃO</b>		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO Quantidade 13,00 Unidade UNIDADES <i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.creago.org.br">www.creago.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará contribo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>99,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64	Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.03.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Santa Paula – Caiapônia/GO

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO):** 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

**Propriedade:** Fazenda Santa Paula  
**Matrícula:** 3.497  
**Município:** Caiapônia/GO  
**Área:** 852,23 hectares  
**CCIR:** 932.043.017.914-1

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





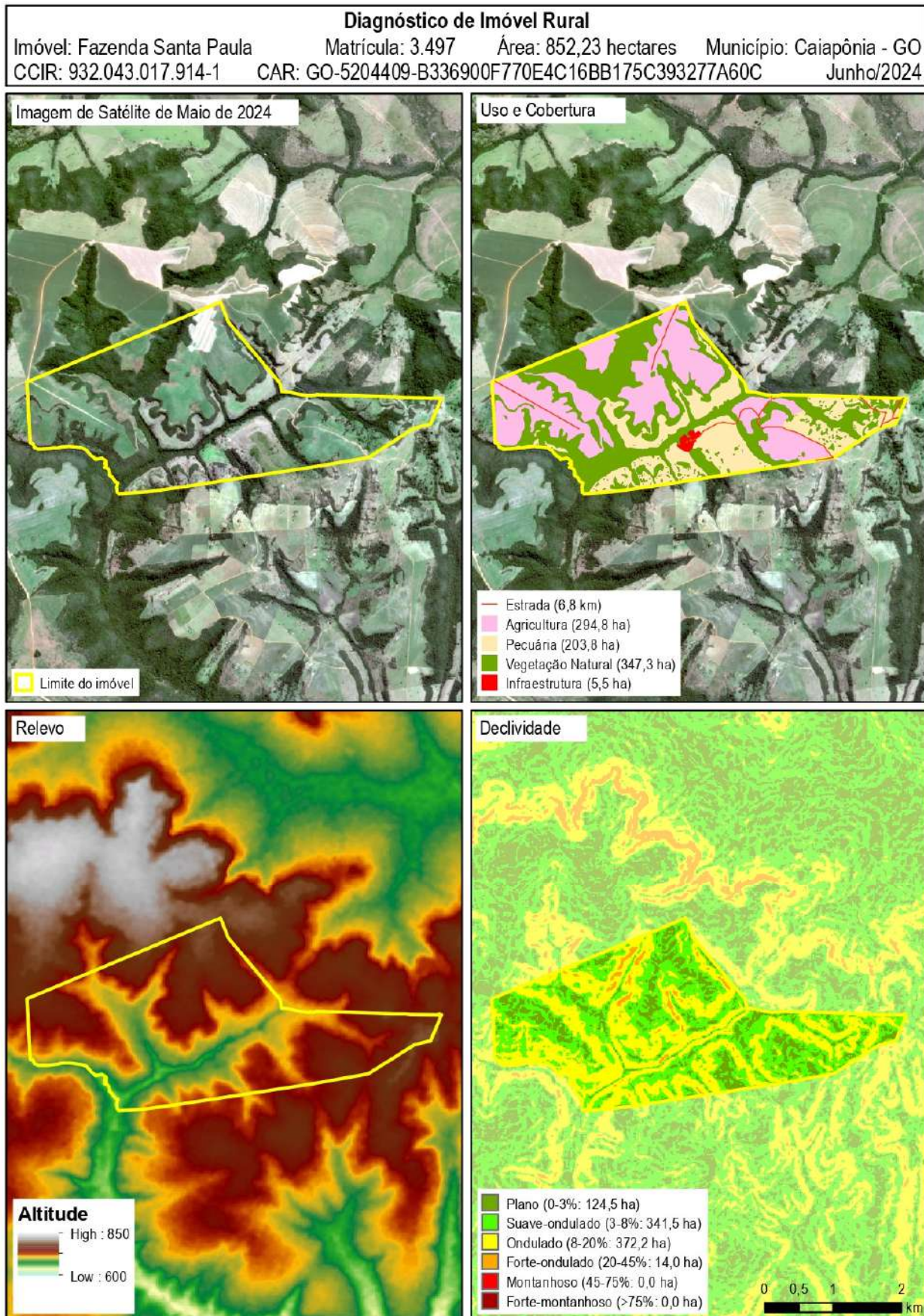
- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas



Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

CAIAPÔNIA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2023/2024	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 14.465,75
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 9.751,53
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 6.815,60
Pastagem Plantada	R\$ 4.343,66
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 4.072,70
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 3.961,45

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:34





### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

$$\text{Média R\$} = \frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Santa Paula - Caiapônia/GO - Matrícula 3.497						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	259,43	R\$ 12.108,64	R\$ 3.141.344,48	R\$ 1.068.057,12
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	35,37	6815,6	R\$ 241.067,77	R\$ 81.963,04
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	203,8	R\$ 4.343,66	R\$ 885.237,91	R\$ 300.980,89
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	347,3	R\$ 3.961,45	R\$ 1.375.811,59	R\$ 0,00
<b>Valor calculado</b>					R\$ 5.643.461,74	R\$ 1.451.001,05
<b>Valor de Mercado Determinado</b>						<b>R\$ 7.094.462,79</b>
<b>Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)</b>						<b>R\$ 7.268.277,13</b>



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascarar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 7.268.277,13 (Sete milhões, Duzentos e Sessenta e Oito mil, Duzentos e Setenta e Sete reais e Treze centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail:		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
Possui arrendatário?: <b>NÃO</b>						
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea-go.org.br">www.crea-go.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará contribo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.crea-go.org.br atendimento@crea-go.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>99,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64	Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.04.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Bom Jesus – Caiapônia/GO

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO):** 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:34





## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

**Propriedade:** Fazenda Bom Jesus  
**Matrícula:** 3.936  
**Município:** Caiapônia/GO  
**Área:** 976,09 hectares  
**CCIR:** 932.043.021.032-4

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas



62 99948.6381



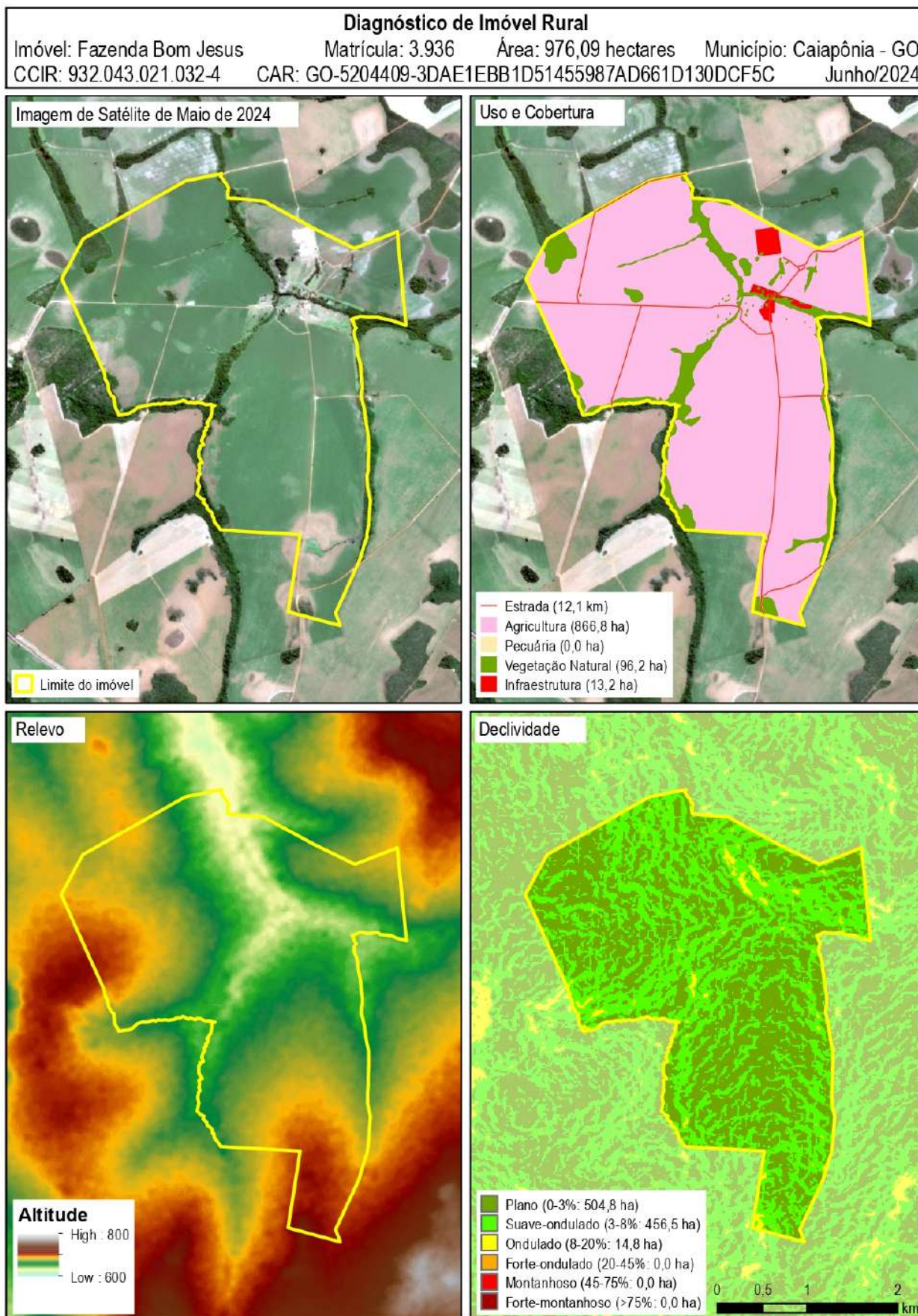
www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAJAPÓLIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:34





Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

CAIAPÔNIA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2023/2024	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 14.465,75
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 9.751,53
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 6.815,60
Pastagem Plantada	R\$ 4.343,66
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 4.072,70
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 3.961,45

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:34





### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

Média R\$ = 
$$\frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Bom Jesus - Caiapônia/GO - Matrícula 3.936						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	854,8	R\$ 12.108,64	R\$ 10.350.465,47	R\$ 3.519.158,26
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	12	R\$ 6.815,50	R\$ 81.786,00	R\$ 2.780.724,00
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	0	R\$ 4.343,66	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preserv. da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	96,2	R\$ 3.961,45	R\$ 381.091,49	R\$ 0,00
<b>Valor calculado</b>					R\$ 10.813.342,96	R\$ 6.299.882,26
<b>Valor de Mercado Determinado</b>						<b>R\$ 17.113.225,22</b>
<b>Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)</b>						<b>R\$ 17.532.499,24</b>



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascarar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 17.532.499,24 (Dezessete milhões, quinhentos e trinta e dois mil, quatrocentos e noventa e nove reais e vinte e quatro centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail: <b>Possui arrendatário?: NÃO</b>		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO Quantidade 13,00 Unidade UNIDADES O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea-go.org.br">www.crea-go.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará contribo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.crea-go.org.br atendimento@crea-go.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>96,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64	Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.05.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Colorado V – Doverlândia/GOART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO): 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAUSÓNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:35



## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

**Propriedade:** Fazenda Canadá  
**Matrículas:** 3.969 e 3.990  
**Município:** Doverlândia/GO  
**Área:** 246,33 hectares  
**CAR:** GO-5207253-18E25F8C06554E6CA813969F75281093

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas



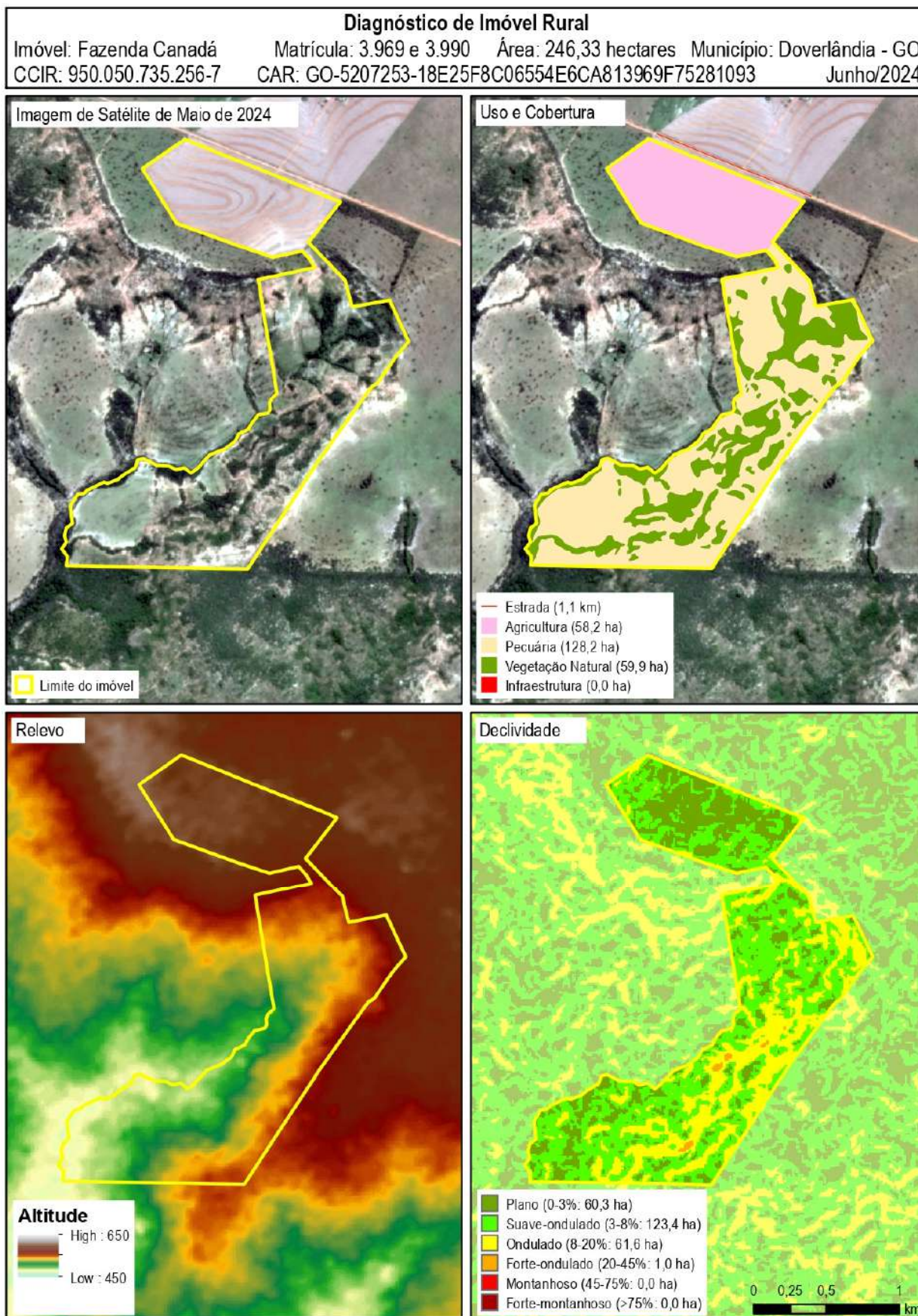
62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

DOVERLÂNDIA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2023/2024	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 19.877,77
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 15.473,37
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 13.229,74
Pastagem Plantada	R\$ 9.688,12
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 9.941,80
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 4.874,04

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAJAFÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:35





### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

Média R\$ = 
$$\frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Canadá - Doverlândia/GO - Matrículas 3.969 e 3.990						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	58,2	R\$ 17.675,57	R\$ 1.028.718,17	R\$ 349.764,18
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	0	R\$ 13.229,74	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	128,2	R\$ 9.688,12	R\$ 1.242.016,98	R\$ 422.285,77
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	59,9	R\$ 4.874,04	R\$ 291.955,00	R\$ 0,00
<b>Valor calculado</b>					R\$ 2.562.690,15	R\$ 772.049,95
<b>Valor de Mercado Determinado</b>						<b>R\$ 3.334.740,11</b>
<b>Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)</b>						<b>R\$ 3.416.441,24</b>



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascarar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 3.416.441,24 (Três milhões, quatrocentos e dezesseis mil, quatrocentos e quarenta e um reais e vinte e quatro centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail:		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física
Possui arrendatário?: <b>NÃO</b>		
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART		
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993		
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.		
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.creago.org.br">www.creago.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará combo na nova ART.	
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200
Narcelos Borges Guerreiro - CPF/CNPJ: 011.256.431-37		
Valor da ART: <b>96,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64
Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:35





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.06.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Colorado V – Doverlândia/GO

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO):** 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

**Propriedade: Fazenda Colorado V**

**Matrícula: 3.989**

**Município: Doverlândia/GO**

**Área: 219,46 hectares**

**CAR: GO-5207253-51AAB60ED9C545D99BA6AD0648DE827D**

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas



62 99948.6381



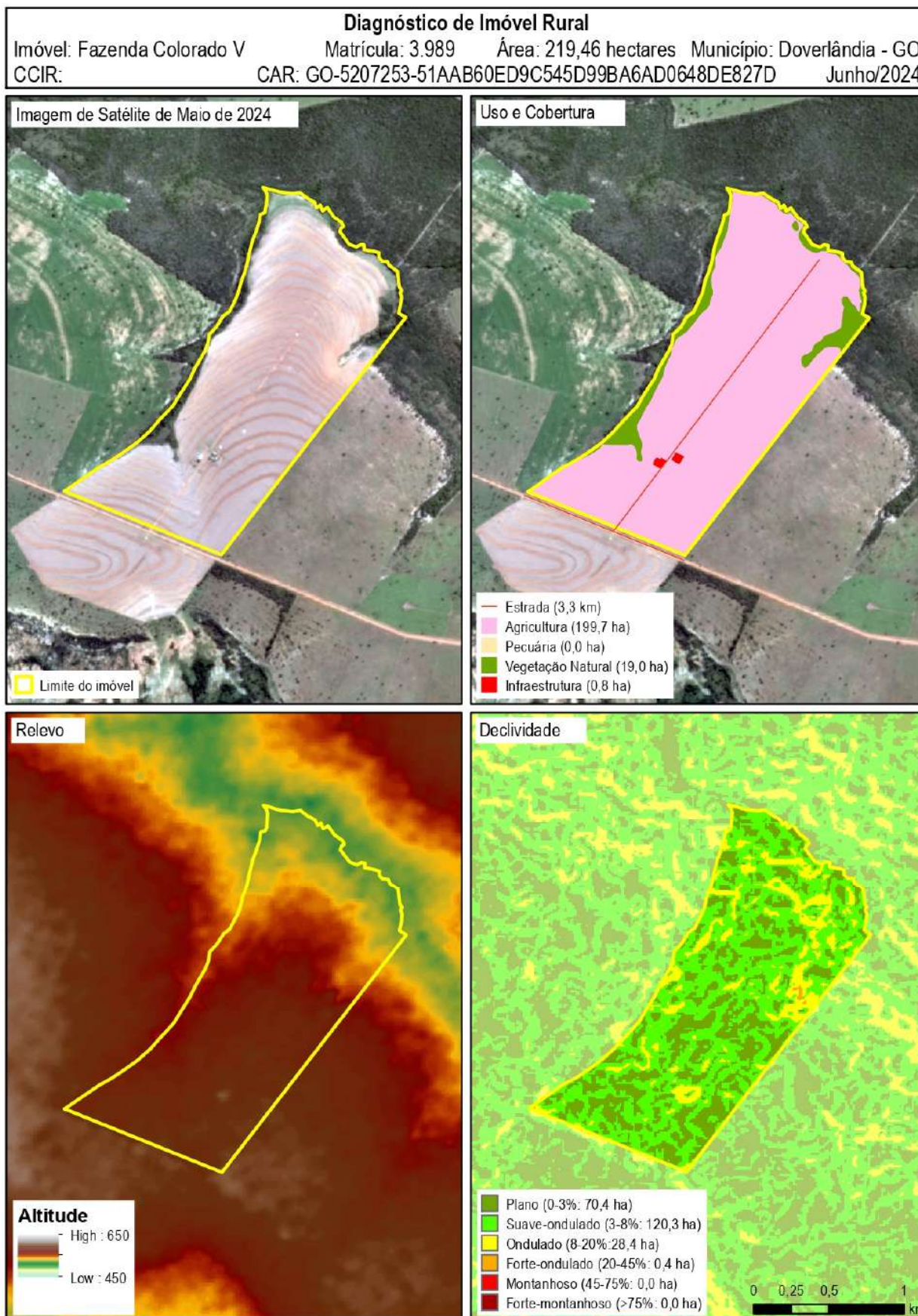
www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAJAPÓLIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:36





Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

DOVERLÂNDIA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2023/2024	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 19.877,77
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 15.473,37
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 13.229,74
Pastagem Plantada	R\$ 9.688,12
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 9.941,80
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 4.874,04

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAJAFÔNIA - 4 VASA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:36



### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

Média R\$ = 
$$\frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Colorado V - Doverlândia/GO - Matrícula 3.989						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	174,14	R\$ 17.675,57	R\$ 3.078.023,76	R\$ 1.046.528,08
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	25,56	R\$ 13.229,74	R\$ 338.152,15	R\$ 114.971,73
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	0	R\$ 9.688,12	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preserv. da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	19	R\$ 4.874,04	R\$ 92.606,76	R\$ 0,00
Valor calculado					R\$ 3.508.782,67	R\$ 1.161.499,81
Valor de Mercado Determinado						R\$ 4.670.282,49
Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)						R\$ 4.784.704,41



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascarar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 4.784.704,41 (Quatro milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, setecentos e quatro reais e quarenta e um centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail: <b>Possui arrendatário?: NÃO</b>		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.creago.org.br">www.creago.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará contribo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>99,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64	Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.07.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda São João – Doverlândia/GOART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO): 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

**Propriedade:** Fazenda São João  
**Matrícula:** 4.557  
**Município:** Doverlândia/GO  
**Área:** 2.027,97 hectares  
**CCIR:** 932.116.100.323-2

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas



62 99948.6381



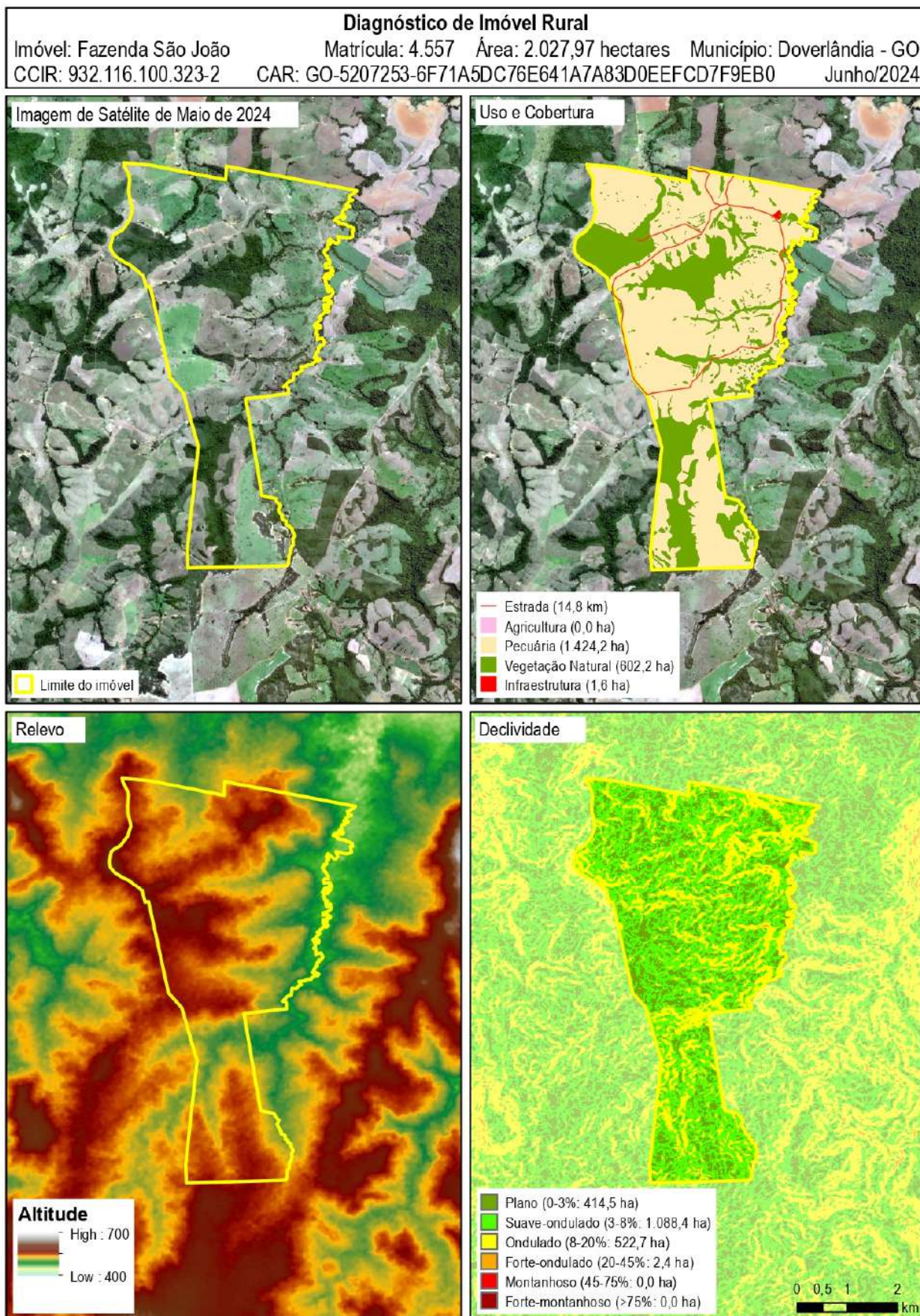
www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAJAPÓLIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:37





Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural



62 99948.6381

www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

DOVERLÂNDIA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2023/2024	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 19.877,77
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 15.473,37
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 13.229,74
Pastagem Plantada	R\$ 9.688,12
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 9.941,80
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 4.874,04

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAJAFÔNIA - 4ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:37



### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

$$\text{Média R\$} = \frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda São João - Doverlândia/GO - Matrícula 4.557						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	0	R\$ 17.675,57	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	0	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	1424,2	R\$ 9.688,12	R\$ 13.797.820,50	R\$ 4.691.258,97
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preserv.da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	602,2	R\$ 4.874,04	R\$ 2.935.146,89	R\$ 0,00
<b>Valor calculado</b>					R\$ 16.732.967,39	R\$ 4.691.258,97
<b>Valor de Mercado Determinado</b>						<b>R\$ 21.424.226,36</b>
<b>Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)</b>						<b>R\$ 21.949.119,91</b>



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 21.949.119,91 (Vinte e um milhões, novecentos e quarenta e nove mil, cento e dezenove reais e noventa e um centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail: <b>Possui arrendatário?: NÃO</b>		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO Quantidade 13,00 Unidade UNIDADES O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea-go.org.br">www.crea-go.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará contribo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.crea-go.org.br atendimento@crea-go.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>96,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64	Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:37





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.08.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Bom Jesus – Caiapônia/GO

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO):** 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

**Propriedade:** Fazenda Bom Jesus

**Matrícula:** 13.947

**Município:** Caiapônia/GO

**Área:** 246,14 hectares

**CCIR:** 951.080.211.826-1

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas



62 99948.6381



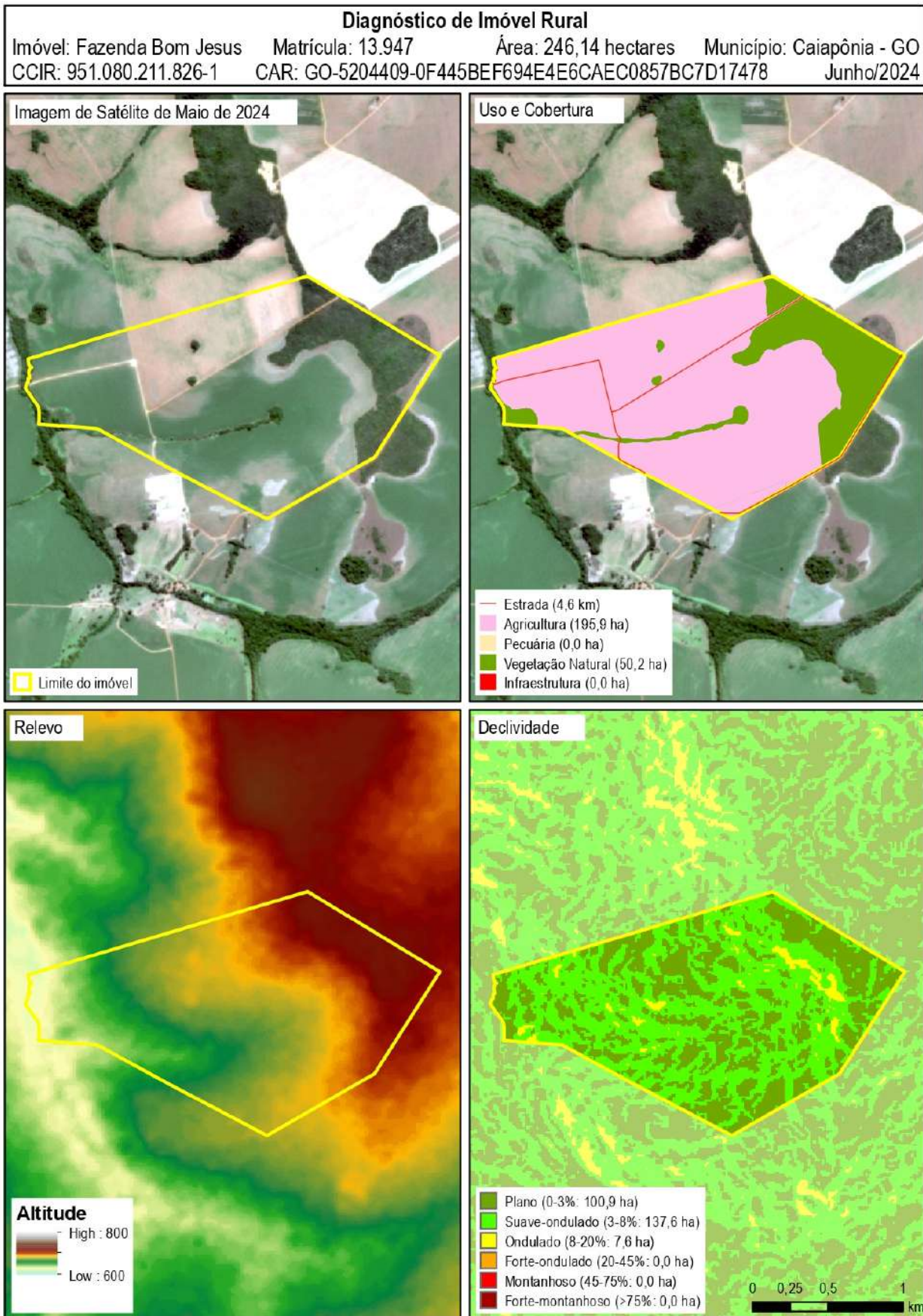
www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAJAPÓIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:38





Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

CAIAPÔNIA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2023/2024	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 14.465,75
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 9.751,53
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 6.815,60
Pastagem Plantada	R\$ 4.343,66
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 4.072,70
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 3.961,45

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:38



### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

$$\text{Média R\$} = \frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Bom Jesus - Caiapônia/GO - Matrícula 13.947						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	189	R\$ 12.108,64	R\$ 2.288.532,96	R\$ 778.101,21
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	6,9	R\$ 6.815,60	R\$ 47.027,64	R\$ 15.989,40
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	0	R\$ 4.343,66	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	50,2	R\$ 3.961,45	R\$ 198.864,79	R\$ 0,00
Valor calculado					R\$ 2.534.425,39	R\$ 794.090,60
Valor de Mercado Determinado						<b>R\$ 3.328.515,99</b>
Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)						<b>R\$ 3.410.064,64</b>



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascarar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 3.410.064,64 (Três milhões, quatrocentos e dez mil, sessenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail: <b>Possui arrendatário?: NÃO</b>		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993.						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea-go.org.br">www.crea-go.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará contribo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.crea-go.org.br atendimento@crea-go.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>98,64</b>	Registrada em: 04/07/2024	Valor Pago: R\$ 99,64	Nosso Numero: 28320690124187174	Situação: Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.10.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Servo – Caiapônia/GO

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO):** 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

**Propriedade: Fazenda Servo**

**Matrícula: 16.364**

**Município: Caiapônia/GO**

**Área: 162,26 hectares**

**CCIR: 950.092.467.596-4**

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas



62 99948.6381



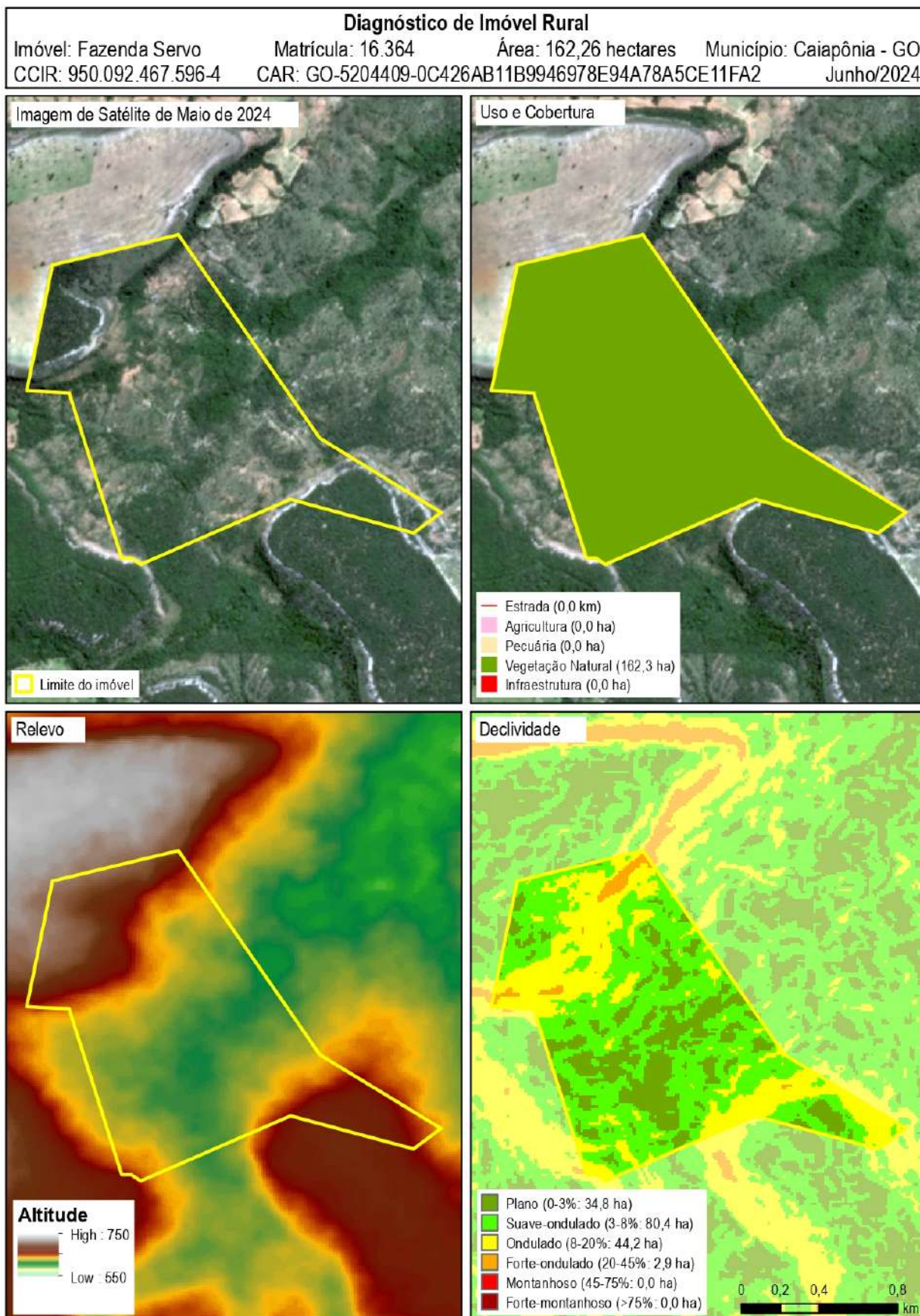
www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAJAFÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:39





Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

CAIAPÔNIA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2023/2024	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 14.465,75
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 9.751,53
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 6.815,60
Pastagem Plantada	R\$ 4.343,66
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 4.072,70
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 3.961,45

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:39



### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

$$\text{Média R\$} = \frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Campo Belo - Caiapônia/GO - Matrícula 16.364						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	0	R\$ 12.108,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	0	R\$ 6.815,60	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	0	R\$ 4.343,66	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	162,3	R\$ 3.961,45	R\$ 642.943,34	R\$ 0,00
<b>Valor calculado</b>					R\$ 642.943,34	R\$ 0,00
<b>Valor de Mercado Determinado</b>						<b>R\$ 642.943,34</b>
<b>Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)</b>						<b>R\$ 658.695,45</b>



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 658.695,45 (Seiscentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e cinco centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail: <b>Possui arrendatário?: NÃO</b>		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993.						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.creago.org.br">www.creago.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará contribo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>99,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64	Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.11.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Buriti – Caiapônia/GO

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO):** 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:40



## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

**Propriedade:** Fazenda Buriti  
**Matrícula:** 17.309  
**Município:** Caiapônia/GO  
**Área:** 30,87 hectares  
**CCIR:** 951.080.947.296-6

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





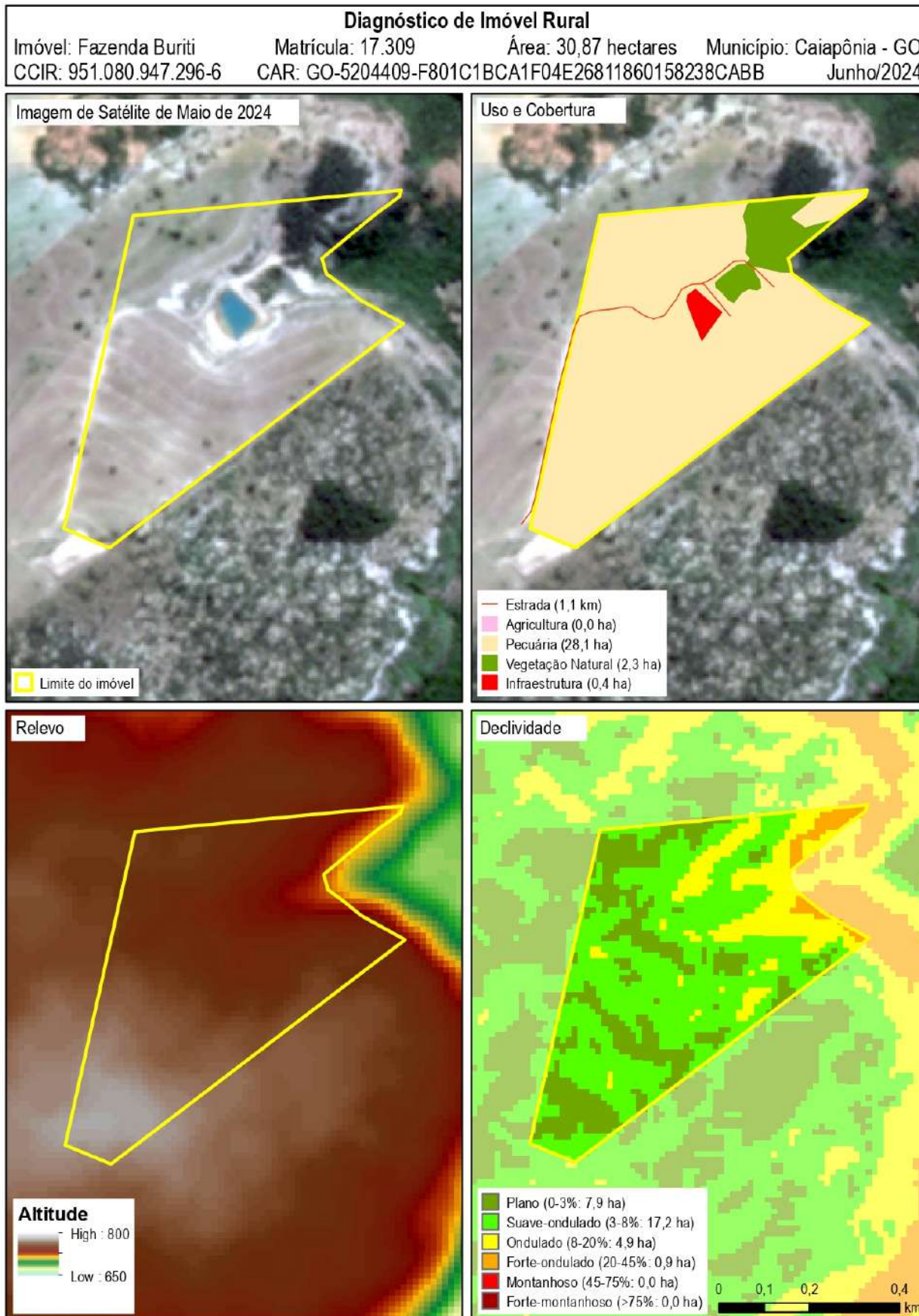
- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas



Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

CAIAPÔNIA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2023/2024	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 14.465,75
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 9.751,53
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 6.815,60
Pastagem Plantada	R\$ 4.343,66
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 4.072,70
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 3.961,45

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:40



### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

$$\text{Média R\$} = \frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Buriti - Caiapônia/GO - Matrícula 17.309						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	0	R\$ 12.108,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	0	R\$ 6.815,60	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	28,1	R\$ 4.343,66	R\$ 122.056,85	R\$ 41.499,33
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	2,3	R\$ 3.961,45	R\$ 9.111,34	R\$ 0,00
Valor calculado					R\$ 131.168,18	R\$ 41.499,33
Valor de Mercado Determinado						R\$ 172.667,51
Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)						R\$ 176.897,86



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 176.897,86 (Cento e setenta e seis mil, oitocentos e noventa e sete reais e oitenta e seis centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

8

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail: <b>Possui arrendatário?: NÃO</b>		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.creago.org.br">www.creago.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará contribo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>99,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64	Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.12.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Buriti - Caiapônia/GO

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO):** 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

**Propriedade:** Fazenda Buriti  
**Matrícula:** 18.463  
**Município:** Caiapônia/GO  
**Área:** 143,40 hectares  
**CCIR:** 932.124.102.237-8

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas



62 99948.6381



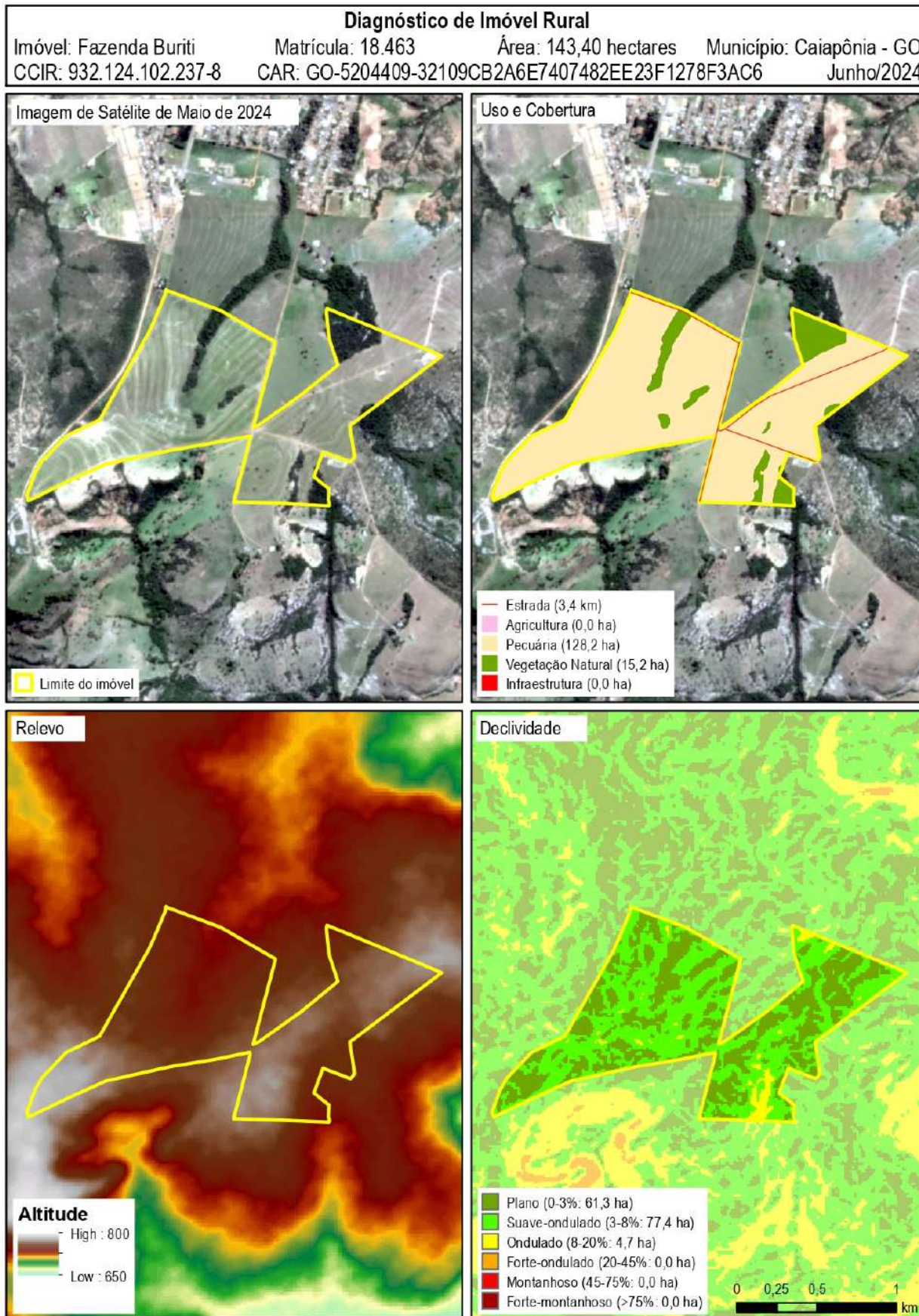
www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAJAPÓLIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:41





Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

CAIAPÔNIA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2023/2024	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 14.465,75
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 9.751,53
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 6.815,60
Pastagem Plantada	R\$ 4.343,66
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 4.072,70
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 3.961,45

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:41





### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

$$\text{Média R\$} = \frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Buriti - Caiapônia/GO - Matrícula 18.463						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	0	R\$ 12.108,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	0	R\$ 6.815,60	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	128,2	R\$ 4.343,66	R\$ 556.857,21	R\$ 189.331,45
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	15,2	R\$ 3.961,45	R\$ 60.214,04	R\$ 0,00
<b>Valor calculado</b>					R\$ 617.071,25	R\$ 189.331,45
<b>Valor de Mercado Determinado</b>						<b>R\$ 806.402,70</b>
<b>Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)</b>						<b>R\$ 826.159,57</b>



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascarar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 826.159,57 (Oitocentos e vinte e seis mil, cento e cinquenta e nove reais e cinquenta e sete centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

8

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAJAFÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:41



Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail: <b>Possui arrendatário?: NÃO</b>		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993.						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.creago.org.br">www.creago.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>99,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64	Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:41





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.13.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Cambaúva – Caiapônia/GO

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO):** 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

Propriedade: Fazenda Cambaúva

Matrícula: 18.993

Município: Caiapônia/GO

Área: 411,45 hectares

CCIR: 932.043.023.396-0

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas



62 99948.6381

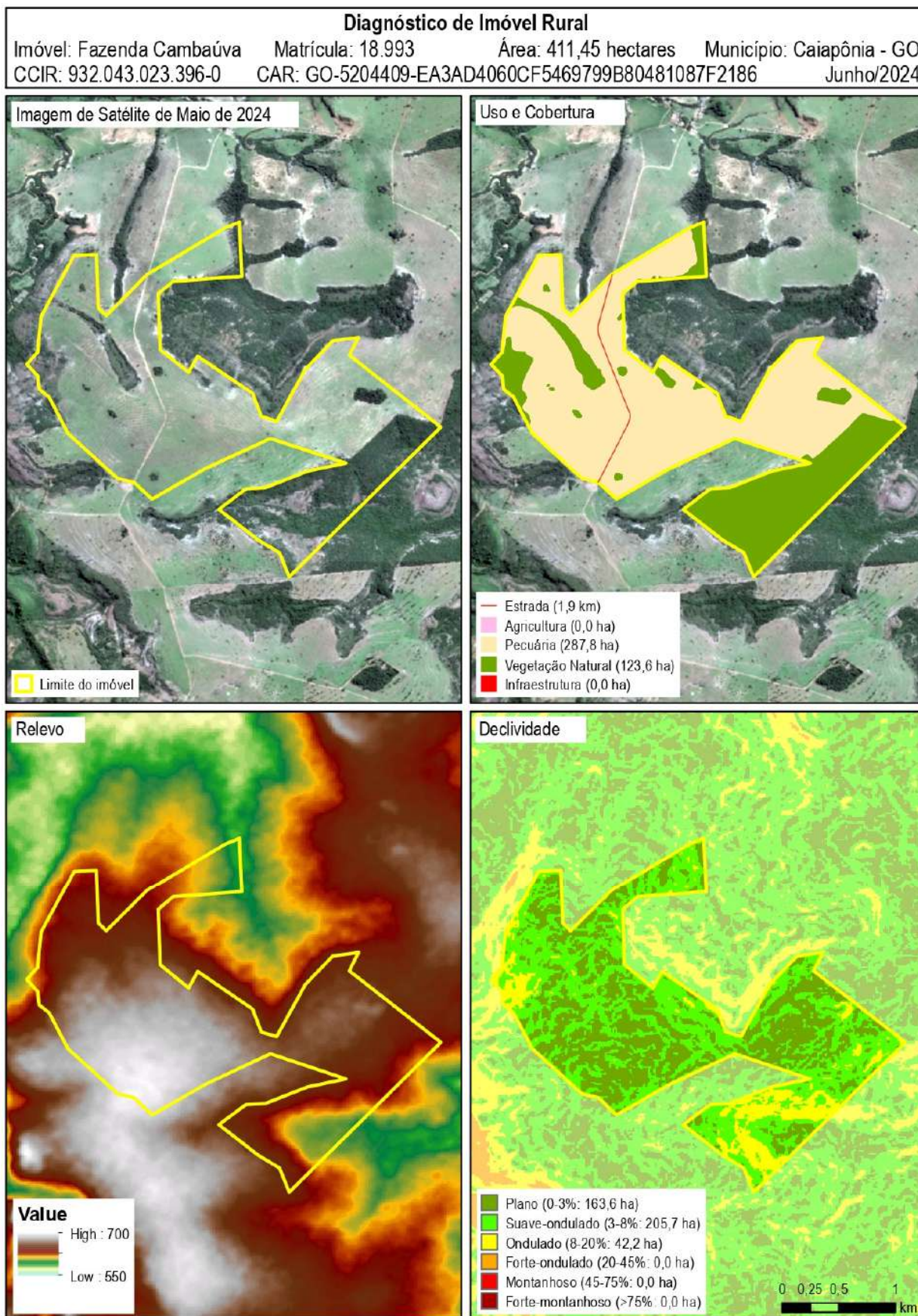


www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAJAPÓLIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:42



Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

CAIAPÔNIA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2023/2024	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 14.465,75
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 9.751,53
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 6.815,60
Pastagem Plantada	R\$ 4.343,66
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 4.072,70
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 3.961,45

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:42



### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

$$\text{Média R\$} = \frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Cambaúva - Caiapônia/GO - Matrícula 18.993						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	0	R\$ 12.108,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	0	R\$ 6.815,60	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	287,8	R\$ 4.343,66	R\$ 1.250.105,35	R\$ 425.035,82
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	123,6	R\$ 3.961,45	R\$ 489.635,22	R\$ 0,00
<b>Valor calculado</b>					R\$ 1.739.740,57	R\$ 425.035,82
<b>Valor de Mercado Determinado</b>						<b>R\$ 2.164.776,39</b>
<b>Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)</b>						<b>R\$ 2.217.813,41</b>



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 2.217.813,41 (Dois milhões, duzentos e dezessete mil, oitocentos e treze reais e quarenta e um centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail: <b>Possui arrendatário?: NÃO</b>		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993.						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea.go.br">www.crea.go.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará contribo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.crea.go.br atendimento@crea.go.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>96,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64	Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:42





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Documento:** AMT.09.NG.2024

**Natureza:** Prestação de Serviços Técnicos Especializados.

**Finalidade:** Perícia Técnica de Avaliação Mercadológica (PTAM) apoiado em atributos ambientais.

**Interessado:** Sr. Narcelos Guerreiro.

**Imóvel Avaliando:** Fazenda Campo Belo – Caiapônia/GO

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO):** 1020240190817

### EQUIPE TÉCNICA

**Coordenação, geoprocessamento e avaliação:**

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Mestre em Agronegócio / Especialista em Geoinformação e Gestão Pública / Geógrafo – Analista Ambiental / Perito em Avaliação Mercadológica (CNAI: 29.688) – Corretor de Imóveis (CRECI-GO: 20.382) / Consultor.

**Análise espacial e geoprocessamento:**

**Dr. Demerval Aparecido Gonçalves**

Doutor e Mestre em Ciências / Especialista em Geoinformação / Analista de Sistemas.

**Felipe Cesar Nogueira Srur**

Engenheiro Agrimensor

### CONTATO

Fone/Whatsapp: (62) 9 9814.0292

Endereço: Av. Assis Chateaubriand nº 1876, Qd. R17, Lt. 10, Sala 205, Setor Oeste, Goiânia, Goiás, C.E.P nº 74.130-011.

Goiânia/GO, 04 de Julho de 2024.



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



## FINALIDADE

Determinar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, refletindo o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

## IMÓVEL AVALIANDO

**Propriedade:** Fazenda Campo Belo  
**Matrícula:** 15.714  
**Município:** Caiapônia/GO  
**Área:** 267,01 hectares  
**CCIR:** 951.048.231.843-7

## METODOLOGIA DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Adotou-se a metodologia de Valor da Terra Nua (VTN), conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, pautada na NBR 14653-1, acrescidos os valores das benfeitorias.

Isso se deu ao fato dos valores demonstrarem o valor real da terra enquanto sua função de estrutura produtiva sem a presença de externalidades mercadológicas como especulação, oferta e procura, além do fato de que reflete também o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias.

Para se chegar ao valor das benfeitorias, utilizou-se como referência estudo realizado pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, onde o índice médio calculado entre os Preços dos Imóveis Rurais com Benfeitorias e o Valor da Terra Nua correspondem a respectivamente 0,6627 e 0,3373, ou 66% sendo o VTN e 34% as benfeitorias. Adotou-se tal metodologia pelo fato de que o referido Instituto já realiza estudos dessa natureza desde 1995 refinando os dados anualmente, refletindo assim de forma mais assertiva a lógica de mercado.

- 1. Lavoura – aptidão boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- 2. Lavoura – aptidão regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





3. **Lavoura – aptidão restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
4. **Pastagem plantada:** terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
5. **Silvicultura ou pastagem natural:** terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores; e
6. **Preservação da fauna ou flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

### 1. Base de dados e recursos utilizados:

- Composições de Satélite Planet (alta resolução - máxima de 4 metros) com datadas de Junho de 2024;
- Modelo Digital de Elevação Alos/Palsar com resolução espacial de ;
- Dados oficiais do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural);
- Dados oficiais do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária / Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- Dados de (solos) oficiais do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Embrapa;
- Softwares de processamento de dados espaciais (geoprocessamento e sensoriamento remoto) ArcGis, QGis e Surfer.

### 2. Processamento e análise de dados:

- A. Foi realizada Classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando as áreas e suas respectivas medidas em consonância com as classes orientadas pela Receita Federal do Brasil (RFB) para Valor da Terra Nua (VTN), obtendo-se as classes:
- Agricultura – Áreas agrícolas de culturas anuais como soja, milho, algodão e girassol;
  - Pecuária – Áreas com presença de pastagem para fins pecuários;



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com



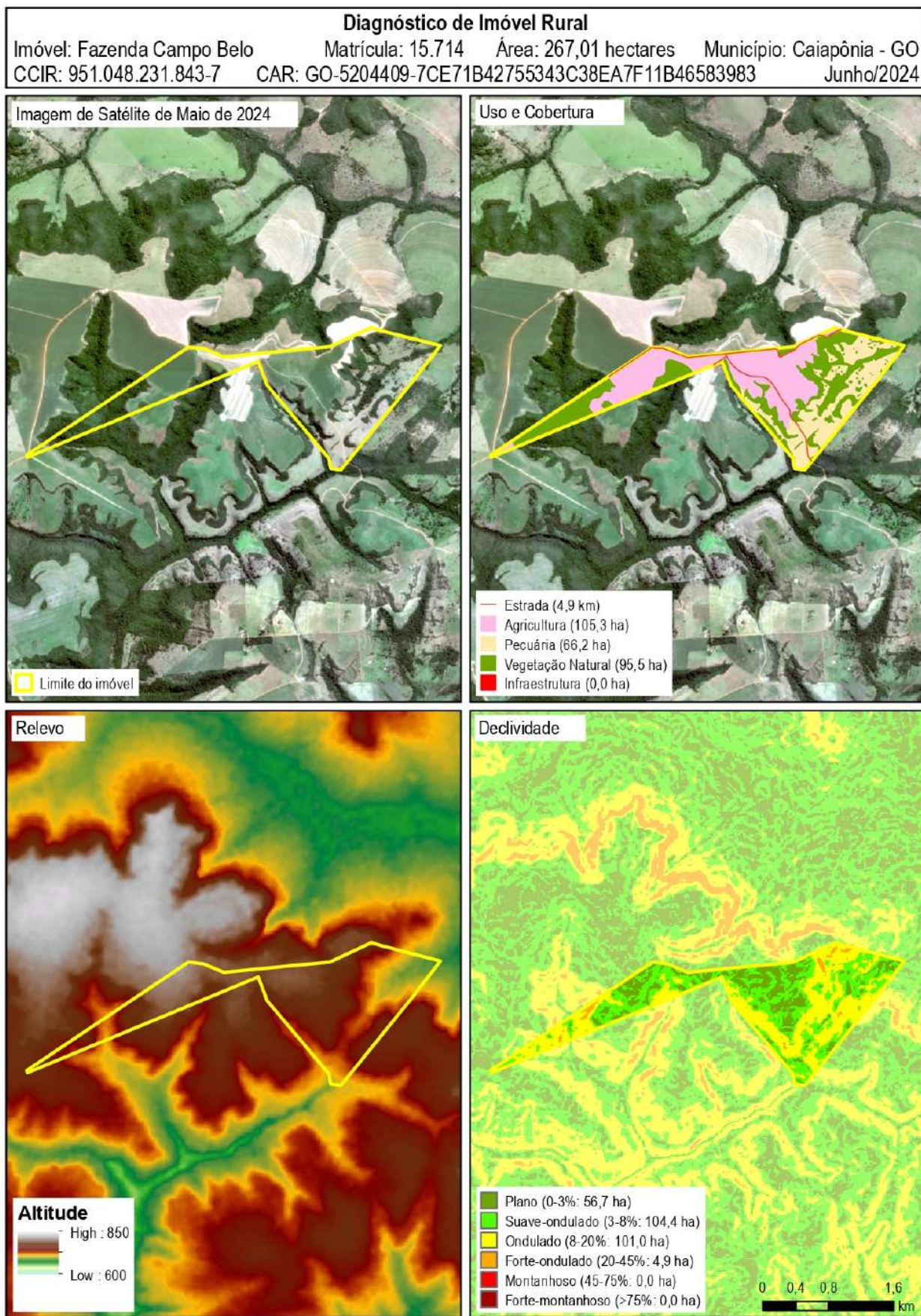


- Vegetação Natural – Áreas com a presença de vegetação natural remanescente ou recuperada;
  - Infraestrutura – Áreas onde estão alocadas construções, pátios, galpões e outras edificações;
  - Estradas – Vias de acesso no interior das propriedades.
- B. Os dados de altimetria foram processados e obteve-se as classes de relevo/declividade em percentual, obedecendo metodologia consagrada e validada pela EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, onde obteve-se as seguintes classes:
- De 0% a 3% - Relevo/Declividade Plana;
  - De 3,1% a 8% - Relevo/Declividade Suave Ondulada;
  - De 8,1% a 20% - Relevo/Declividade Ondulada;
  - De 20,1% a 45% - Relevo/Declividade Forte Ondulada;
  - De 45,1% a 75% - Relevo/Declividade Montanhosa;
  - Maior que 75% - Relevo/Declividade Forte Montanhosa.
- C. Foi realizado o cruzamento das informações de relevo/declividade e classificação de uso e cobertura do solo, evidenciando-se assim a vocação da área e à partir dos seus atributos físicos e sua correlação com as classes de uso determinadas pela Receita Federal do Brasil para Valor da Terra Nua (VTN), sendo:

Tabela 01: Correlação das classes de VTN com atributos levantados.

Classes VTN - RFB	Classes de uso e cobertura do solo obtidos na classificação	Relevo / Declividade
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado
Lavoura Aptidão Regular		
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes encontradas
Silvicultura ou Pastagem Natural		
Preservação da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes encontradas

Figura 01: Diagnóstico de Imóvel Rural





### VALORES DAS TERRA NUA PRATICADOS PELA RECEITA FEDERAL

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil, Art. 4º, as informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado.

A Instrução Normativa RFB nº 2089, de 15 de junho de 2022, Art. 9º § 1º, regulamenta que as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem.

Sendo assim, foram utilizadas as informações declaradas pelos municípios quanto às plantas de VTN fornecidas pela Receita Federal do Brasil para o ano de 2022 e 2023, uma vez que ainda não encontra-se disponível a planta de VTN para o ano de 2024 (Tabela 2).

Posteriormente à valoração, foi aplicado reajuste através do IGP-M (índice Geral de Preços – Mercado) acumulado nos últimos 12 meses - até Junho de 2024 (Tabela 3).

Tabela 02: Tabela de VTN informado pela Receita Federal do Brasil.

CAIAPÔNIA/GO - ANO DE REFERÊNCIA: 2023/2024	
Classes	Valor
Lavoura Aptidão Boa	R\$ 14.465,75
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 9.751,53
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 6.815,60
Pastagem Plantada	R\$ 4.343,66
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 4.072,70
Preservação da Fauna e da Flora	R\$ 3.961,45

6

Tabela 03: IGP-M acumulado nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução mensal	Acumulado 12 meses
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%
out/23	0,50%	-4,57%
set/23	0,37%	-5,97%
ago/23	-0,14%	-7,20%
jul/23	-0,72%	-7,72%



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

Valor: R\$ 184.316.326,20  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 27/08/2025 11:08:43



### METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

Foram utilizadas 5 (cinco) classes de valores de VTN para a propriedade, uma vez que as Classes de VTN “Lavoura Aptidão Boa” e “Lavoura Aptidão Regular” apresentaram as mesmas características ao serem correlacionadas com Relevo/Declividade, então para determinação do valor para essas classes se deu através do valor médio do VTN por hectare.

$$\text{Média R\$} = \frac{\text{R\$ Lavoura Aptidão Boa} + \text{R\$ Lavoura Aptidão Regular}}{2}$$

As classes “Pastagem Plantada” e “Silvicultura ou Pastagem Natural” também foram agrupadas por apresentarem as mesmas características, porém foi considerado apenas o valor por hectare da classe “Pastagem Plantada”, uma vez que na propriedade não existe cultivo silvícola nem pastagem natural sendo utilizada na atividade pecuária.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 04: Cálculo do valor do imóvel atualizado – Junho de 2024.

Fazenda Campo Belo - Caiapônia/GO Matrícula 15.714						
Classes	Classes de Uso e Cobertura	Declividade	Área (hectares)	Valor de Referência	Valor da Terra Nua	Benfeitoria
Lavoura Aptidão Boa	Agricultura	Plano e Suave Ondulado	97,22	R\$ 12.108,64	R\$ 1.177.201,98	R\$ 400.248,67
Lavoura Aptidão Regular						
Lavoura Aptidão Restrita	Agricultura	Ondulado	8,08	R\$ 6.815,60	R\$ 55.070,05	R\$ 18.723,82
Pastagem Plantada	Pastagem	Todas as classes	66,2	R\$ 4.343,66	R\$ 287.550,29	R\$ 97.767,10
Silvicultura ou Pastagem Natural						
Preserv.da Fauna e da Flora	Vegetação Natural	Todas as classes	95,5	R\$ 3.961,45	R\$ 378.318,48	R\$ 0,00
<b>Valor calculado</b>					R\$ 1.898.140,80	R\$ 516.739,59
<b>Valor de Mercado Determinado</b>						<b>R\$ 2.414.880,38</b>
<b>Valor de Mercado determinado corrigido (IGP-M)</b>						<b>R\$ 2.474.044,95</b>



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com

## CONCLUSÃO

As pesquisas puramente mercadológicas podem não retratar o real valor da terra enquanto sua função de estrutura produtiva, uma vez que as externalidades mercadológicas como, oferta e procura (influenciados pelo momento), aliado a características regulados pelo mercado como preço de produção, disponibilidade de produtos e valor da produção são fenômenos que influenciam e podem mascar o valor real do bem trazendo para uma lógica momentânea de natureza puramente especulativa.

Aliado a isso, o valor praticado pelos órgãos federais, estaduais e municipais no tocante à questões fiscais e tributárias não levam em consideração tais eventos, sendo sim o VTN o método mais assertivo de determinação de valores de terras que cumprem sua função social de produção.

Ainda assim, uma vez que o mercado é grande termômetro e importante balizador dos preços, e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 2.474.044,95 (Dois milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil, quarenta e quatro reais e noventa e cinco centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Msc. Manoel Alves Barbosa Neto**

Diretor – Planex Soluções Inteligentes e Geoinformação



62 99948.6381



www.planexsigl.com  
planex.sig@gmail.com





Anexo 01: Anotação de Responsabilidade Técnica.

04/07/24, 18:38

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020240190817**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR</b> Título profissional: <b>Engenheiro Agrimensor,</b>		RNP: <b>1013945948</b> Registro: <b>1013945948D-GO</b>				
2. Dados do Contrato Contratante: <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> Avenida do Comércio,, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 0000 Celebrado em: 20/06/2024		Bairro: CENTRO Cidade: CAIAPÔNIA-GO CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> CEP: 75854-970 Fone: (64)99968-3188 Valor Obra/Serviço R\$: 1.500,00 Tipo de contratante: Pessoa física				
3. Dados da Obra/Serviço Fazenda ST PAULA - S. JOÃO - BOM JESUS E outras, Nº 437 Quadra: - Lote: - Complemento: Data de Início: 20/06/2024 Previsão término: 10/07/2024 Finalidade: <b>Agrícola</b> Proprietário(a): <b>Narcelos Borges Guerreiro</b> E-Mail: <b>Possui arrendatário?: NÃO</b>		Bairro: ZONA RURAL Cidade: Caiapônia-GO CEP: 75850-000 Coordenadas Geográficas: -16.951108662,-51.766437410 CPF/CNPJ: <b>011.256.431-37</b> Fone: (64) 99968-3188 Tipo de proprietário(a): Pessoa física				
4. Atividade Técnica <b>ATUACAO</b> CLASSIFICACAO SENSOREAMENTO REMOTO O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART						
5. Observações Classificação de uso, cobertura do solo e classes de declividade de 13 Imóveis rurais, matrículas: 1015, 1504, 3797, 3936, 3969, 3990, 3989, 4557, 13947, 15714, 16364, 17309, 18463 e 18993.						
6. Declarações Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe: NENHUMA	9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea-go.org.br">www.crea-go.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais atxará contribo na nova ART.					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. <b>FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR:7056264172</b> Localização: Goiânia GO Data: 2024.07.04 18:39:18-03'00' FELIPE CESAR NOGUEIRA SRUR - CPF: 705.626.441-72		 www.crea-go.org.br atendimento@crea-go.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Valor da ART: <b>99,64</b>	Registrada em 04/07/2024	Valor Pago R\$ 99,64	Nosso Numero 28320690124187174	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



62 99948.6381



[www.planexsigl.com](http://www.planexsigl.com)  
[planex.sig@gmail.com](mailto:planex.sig@gmail.com)

