



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

PODER JUDICIÁRIO

OFICIAL DE JUSTIÇA DE NOVA CRIXÁS

Protocolo: 5157323-61.2024.8.09.0051

Mandado: 6246849

Destinatário (a): Imóvel a ser avaliado: Matrícula: 5081, , --

Endereço: Uma gleba de terras integrante do lote nº 41, 0, loteamento Crixás Assú e Rio do Peixe, localizado às margens do Rio Araguaia, ZONA RURAL III, NOVA CRIXÁS, GO, --

CERTIDÃO

Certifico e dou fé de que, após duas diligências realizadas procedi a avaliação do referido imóvel, avaliação esta que segue em anexo, bem como fotos e outros documentos pertinentes.

Nada mais a declarar.

12 de janeiro de 2026, 09:45:49

Assinado Digitalmente

Relatório de diligências:

17/12/2025– 17h50;

09/01/2026– 10h00.

Comarca de Nova Crixás
Sala dos Ofícios de Justiça

Mandado: 6246849

Processo: 5157323-61.2024.8.09.0051

Autor: Douglas Pereira Dos Santos

Réu: Fazenda Alto Do Araguaia Ltda

Endereço: Uma gleba de terras integrante do lote nº 41, 0, loteamento Crixás Assú e Rio do Peixe, localizado às margens do Rio Araguaia, ZONA RURAL III, NOVA CRIXÁS - GO, CEP 76520000.

Auto de Avaliação

No dia 09 de janeiro de 2026, às 10h00, no endereço alhures em cumprimento ao mandado em epigrafe, observadas as formalidades legais, procedi a AVALIAÇÃO do seguinte bem:

Imóvel

Descrição: Uma gleba de terras integrante do lote nº 41, do loteamento Crixás Assú e Rio do Peixe, localizado às margens do Rio Araguaia, com as seguintes com área total de 1052,52 alqueires.

Matrícula: nº 5081, RI Nova Crixás. (certidão de inteiro teor juntada no evento 90 dos autos).

Primordialmente, efetuei diligências no sentido de localizar o referido imóvel, situado na região próxima ao povoado de Bandeirantes.

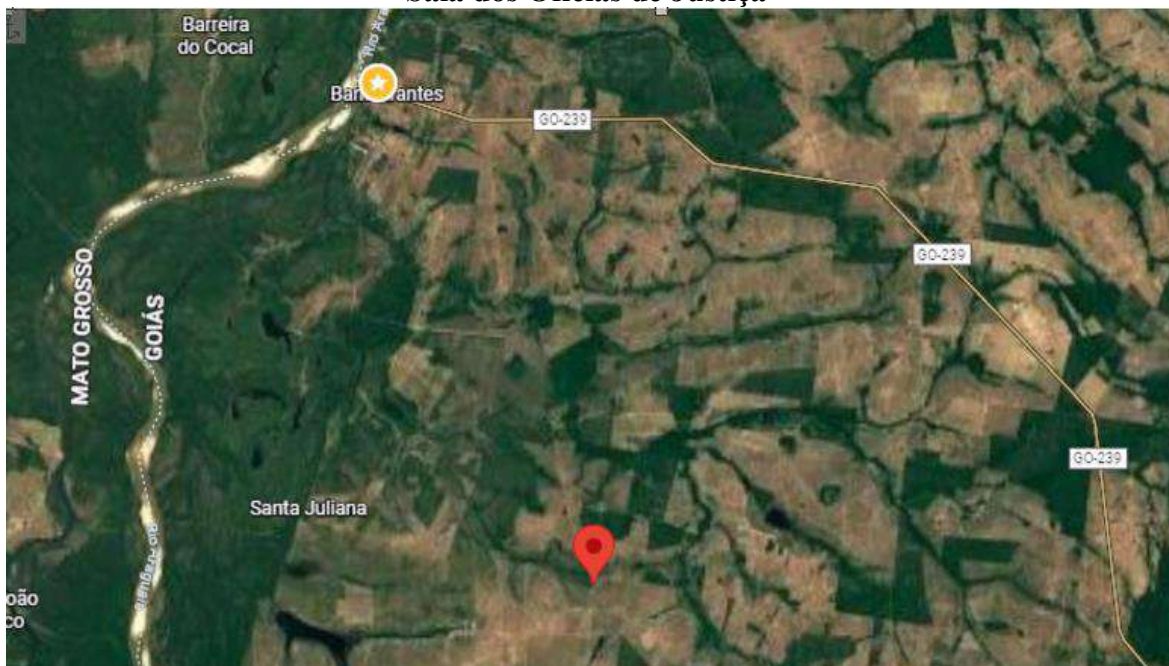
O acesso a propriedade se dá pela GO 239 e estrada vicinal em razoável estado de conservação, estrada contudo estreita em alguns trechos e, na ocasião, com acúmulo de água por conta do tempo chuvoso.

Abaixo localização pelo aplicativo Google maps, da entrada da Fazenda:



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Nova Crixás Sala dos Ofícios de Justiça



Localização da entrada da fazenda (ampliada):



Comarca de Nova Crixás
Sala dos Ofícios de Justiça



Vista entrada da fazenda, a esquerda do ponto de referência do Google Maps acima.

In loco, pude constatar que a Fazenda é constituída integralmente de área de pastagem, contando com sede, casas de apoio e outras benfeitorias que discriminarei abaixo.

Quanto ao solo esse encontra-se formado, inclusive com a presença de gado no local e em boas condições.

As cercas da propriedade também estão em bom estado de conservação.

Abaixo, fotos retiradas durante a visita:

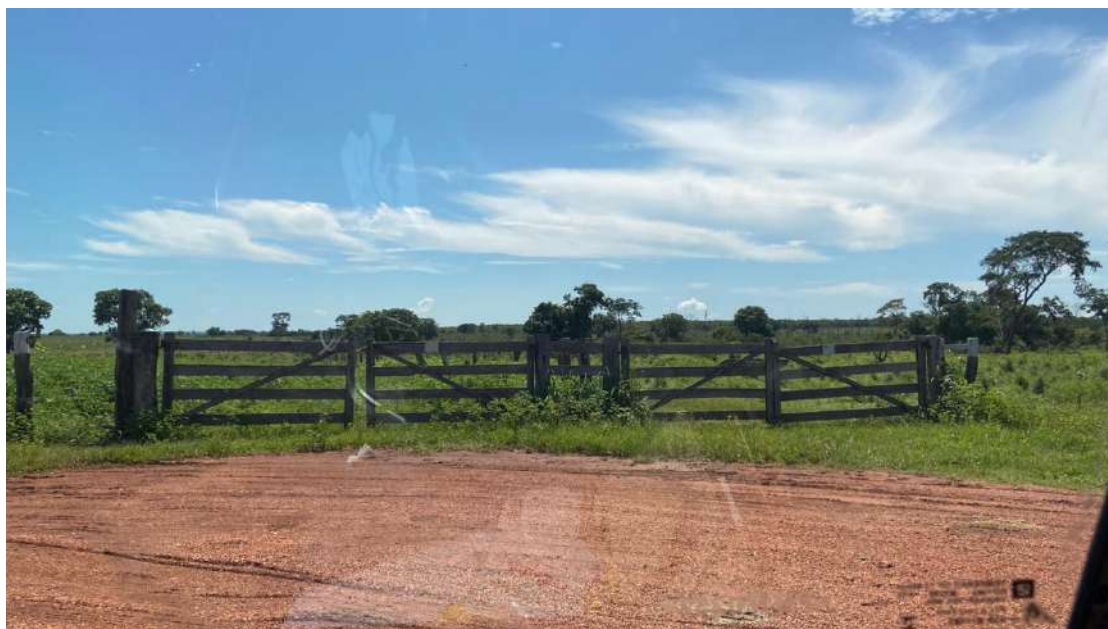


PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Nova Crixás
Sala dos Ofícios de Justiça



Pastos da propriedade.



Cercas

Comarca de Nova Crixás
Sala dos Ofícios de Justiça



Assim sendo, passarei a enumerar as benfeitorias encontradas na sede:

BENFEITORIAS

Descrição: A fazenda conta com boa estrutura para funcionários e hóspedes, sendo as construções descritas a seguir.

A casa sede, principal, em boas condições. Com área de lazer, incluindo piscina, churrasqueira, quartos para hóspedes e jardim.

Duas casas para moradia, em condições razoáveis. Dois alojamentos e uma cantina também em boas condições.

Além das referidas construções, o imóvel possui armazéns para maquinário, confinamento para bois (desativado segundo informações do gerente), pequeno hangar com pista de pouso para aviões de pequeno porte e curralama em bom estado de conservação.

Seguem fotos das benfeitorias citadas:



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Nova Crixás **Sala dos Ofícios de Justiça**



Área de lazer sede.



Casa sede



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Nova Crixás Sala dos Ofícios de Justiça



Casas para caseiros (duas iguais)



Alojamentos.



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Nova Crixás **Sala dos Ofícios de Justiça**



Currais



Galpões



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Nova Crixás **Sala dos Ofícios de Justiça**



Na imagem é possível ver no canto superior direito, o complexo onde está a sede os galpões, mencionado confinamento desativado; no centro pista de pouso e o referido hangar.

No canto superior esquerdo, represa de água, comum em todos os pastos da fazenda.

Nessa toada, passo a avaliação do imóvel.

AVALIAÇÃO

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado. Ferramenta “FIPE para imóveis Rurais”. Média ponderada considerando mercado atual.

Inicialmente, em apurações com corretores da região e também com base em anúncios encontrados na rede mundial de computadores foi possível aferir que o preço médio do alqueire no município gira em torno de R\$ 160.000,00.

Cito exemplos de Fazendas sendo vendidas a R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) o alqueire e a R\$ R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) pelo mesmo corretor.

“<https://www.negociosrurais.com.br/imobiliaria/nova-crixas-go/imoveis/3326/1>”, e por R\$

Comarca de Nova Crixás
Sala dos Ofícios de Justiça

180.000,00 (cento e oitenta mil reais) o alqueire: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-a-venda-em-nova-crixas-go-156-alqueires-terra-de-cultura-1441270918?lis=listing_1100.

Assim, considerando a extensão da Fazenda (1052,52 alqueires), e uma média de 160.000 o alqueire, o valor da terra seria de R\$ 168.403.200,00 (cento e sessenta e oito milhões quatrocentos e três mil e duzentos reais).

É necessário, contudo, considerar a infraestrutura presente na propriedade, sendo esta consistente em imóveis utilizados para moradia, área para lazer, além das instalações necessárias para o manejo da propriedade.

As casas dos funcionários, alojamento e cantina, são edificações simples que podem ser avaliadas em conjunto em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). A casa sede, com toda a infraestrutura e considerando quartos anexos, área de lazer e piscina, em outros 300.000,00 (trezentos mil reais.). Já as edificações para maquinários, que consistem em dois galpões grandes e outros dois menores, em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), o curral em madeira (parcialmente coberto) e o confinamento (também coberto), considerando a depreciação do tempo, pode ser avaliado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil), já a pista de pouso e hangar, outros R\$ 150.000,00 (cento e vinte mil reais).

Assim, as benfeitorias somadas perfazem um montante aproximado de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos e oitenta mil). O que totalizaria R\$169.903.200,00 (cento e sessenta e nove milhões novecentos e três mil e duzentos reais).

Noutro giro, sujeitando a propriedade aos parâmetros utilizados pelo estado de Goiás, e disponibilizados por este na internet, tem-se o retorno do valor da propriedade como sendo de R\$ 237.725.907,10 (duzentos e trinta e sete milhões setecentos e vinte e cinco mil novecentos e sete reais e dez centavos). Para tanto foi considerado que 80% da propriedade pode ser utilizada para pasto. (conforme determinação da legislação ambiental)

Saliento que a presente ferramenta é utilizado pela Secretaria de Estado da Economia do Estado de Goiás, para cálculo de ITCD. Disponível em “<https://itcd.sefaz.go.gov.br/itcd/publico/fipe-rural>”.

O valor da avaliação, pela ferramenta, contudo, é bastante enrijecido e destoa da prática usual na região, elevando consideravelmente o preço dos imóveis; o que não condiz com a realidade do momento atual.

Comarca de Nova Crixás
Sala dos Ofícios de Justiça

Desta forma, considerando o preço praticado na região e as características do imóvel em questão, vejo por bem avalia-lo em R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais).

Por fim, cumpre mencionar a existência de possível embaraço em relação ao imóvel, proveniente dos autos de nº 5595300-95.2019.8.09.0051 da 5ª Vara Cível e de Arbitragem da Comarca de Goiânia- GO.

Nada mais.

Nova Crixás, datado e assinado digitalmente.

Jaqueline Fernandes Mundim
Oficiala de justiça avaliadora