Processo Nº: 5011369-81.2026.8.09.0093

1. Dados Processo

Juízo.....: Jataí - 2ª Vara Cível
Prioridade.....: Recuperação - Falência - Incidentes Conexos
Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação Judicial
Segredo de Justiça.....: NÃO
Fase Processual.....: Conhecimento
Data recebimento.....: 08/01/2026 15:35:06
Valor da Causa.....: R$ 123.213.065,43

2. Partes Processos:

Polo Ativo
LONGPING HIGH - TECH BIOTECNOLOGIA LTDA.
FERRARI ARMAZENS GERAIS LTDA
ALEX FERRARI
AGROPECUARIA FERRARI LTDA
TALITA LEITE SILVA FERRARI
IDELSI FERRARI
FERNANDO MANTELLI
ERICA SANTOS ASSIS LIMA FERRARI
ARCIR LUIZ FERRARI
ANDRIELE FERRARI MANTELLI
ALEXANDRE FERRARI

Polo Passivo
SEM PARTE

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 1: 1 apresentacaodoprjferrari.pdf - Pag.1/1

AMARAL & MELO
JURÍDICO NO AGRO
20 ANOS

AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JATAÍ, ESTADO DE GOIÁS.

Processo nº: 5011369-81.2026.8.09.0093

ALEX FERRARI, ALEXANDRE FERRARI, ANDRIELLE FERRARI MANTELLI, ARCIR LUIZ FERRARI, ERICA SANTOS ASSIS LIMA FERRARI, FERNANDO MANTELLI, IDELSI FERRARI, TALITA LEITE SILVA FERRARI, AGROPECUÁRIA FERRARI LTDA e FERRARI ARMAZÉNS GERAIS LTDA, já devidamente qualificados nos autos em epígrafe, vêm, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de seus advogados subscritos, apresentar tempestivamente o Plano de Recuperação Judicial, acompanhado do Laudo de Avaliação de Bens e Laudo de Viabilidade Econômica.:

Termos em que, pede deferimento.
Jataí/GO, 12 de junho de 2026.

Leandro Melo do Amaral
OAB/GO 22.097

Fernando Araújo Severino
OAB/SP 297.939

Heráclito Higor Bezerra Barros Noé
OAB/GO 58.837

Flávia Miranda de Carvalho P. Dialucci
OAB/GO 29.291

Fernanda Lima Peres
OAB/GO 38.691

Ana Laura Borges Assis Queiroz
Bacharel em Direito

Unidade Jataí
Rua Minas Gerais, 1409 - Samuel Graham, Jataí-GO, CEP 75.804-062
(64) 99606-5724
contato@amaralemelo.adv.br

Unidade Rio Verde
Av. Presidente Vargas, 266 - Centro Empresarial Le Monde, sala 601 - Jardim Marconal, Rio Verde-GO, CEP 75.901-551
(64) 99903-1847
rioverde@amaralemelo.adv.br

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:11

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087605432563873150778771, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.1/80



RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Plano para Produtores Rurais

Análise técnica consolidada do Plano de Recuperação Judicial e Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira

Elaborado por agricompany

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.2/80

agricompany
CONSULTORIA AGRO-PATRIMONIAL

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Plano para Produtores Rurais Ferrari

Análise técnica consolidada do Plano de Recuperação Judicial e Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira

Processo nº
5011369-81.2026.8.09.0093

2ª Vara Cível da
Comarca de Jataí/GO

Objeto:
Plano de Recuperação Judicial – apresentação integral nos termos do art. 53 da Lei nº 11.101/2005.

Elaborado por | Agricompany Consultoria Patrimonial Rural

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.3/80

REQUERENTES | **PRODUTORES RURAIS FERRARI**

Inscrições CNPJ/CPF conforme documentos constantes dos autos.

Identificação dos Devedores | Produtores Rurais

ALEX FERRARI	CPF: 027.722.171-40	CNPJ: 61.429.558/0001-81
ALEXANDRE FERRARI	CPF: 868.137.651-91	CNPJ: 61.429.707/0001-02
ANDRIELLE FERRARI MANTELLI	CPF: 023.238.681-10	CNPJ: 61.652.259/0001-01
ARCIR LUIZ FERRARI	CPF: 275.010.350-91	CNPJ: 61.439.462/0001-02
ERICA SANTOS ASSIS LIMA FERRARI	CPF: 853.385.831-00	CNPJ: 61.894.118/0001-03
FERNANDO MANTELLI	CPF: 844.928.991-20	CNPJ: 61.439.054/0001-42
IDELSI FERRARI	CPF: 866.565.201-97	CNPJ: 61.657.681/0001-50
TALITA LEITE SILVA FERRARI	CPF: 039.455.891-00	CNPJ: 62.166.882/0001-17
FERRARI ARMAZENS GERAIS LTDA	CPF: -	CNPJ: 21.828.059/0001-42
AGROPECUÁRIA FERRARI LTDA	CPF: -	CNPJ: 31.968.926/0001-07

Plano de Recuperação referente:

Processo nº 5011369-81.2026.8.09.0093

2 ª Vara Cível da Comarca de Jataí/GO

Recuperandos: núcleo familiar Ferrari, produtores rurais com atividade rural em Goiás (Jataí) e Pará, conforme peças iniciais e documentos patrimoniais constantes dos autos.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.4/80

SUMÁRIO

CAPÍTULO PRELIMINAR – DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

- Termos e Definições
- Conceitos Econômico-Financeiros
- Parâmetros Jurídico-Recuperacional
- Metodologia e Indicadores Técnicos

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO

1.1 Identificação do Processo e das Partes Envolvidas
1.2 Contexto da Recuperação Judicial
1.3 Finalidade do Plano
1.4 Metodologia de Elaboração e Fontes Documentais
1.5 Princípios Orientadores

CAPÍTULO II – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E LEGITIMIDADE DO PEDIDO

2.1 Enquadramento Jurídico do Produtor Rural
2.2 Dispositivos Legais Aplicáveis
2.3 Requisitos Formais da Lei 11.101/2005
2.4 Regularidade do Exercício da Atividade Rural
2.5 Jurisprudência Pertinente
2.6 Fundamentação Técnica e Econômico-Financeira do Pedido

CAPÍTULO III – CONTEXTO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA E CAUSAS DA CRISE

3.1 Contexto Setorial
3.2 Estrutura Produtiva do Grupo Ferrari
3.3 Fatores Internos e Externos da Crise
3.4 Atividade Rural, Impactos Econômicos e Financeiros
3.5 Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
3.6 Síntese do Diagnóstico

CAPÍTULO IV – SITUAÇÃO PATRIMONIAL, ESTRUTURA DO PASSIVO E SÍNTESE DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

4.1 Levantamento Patrimonial Consolidado
4.2 Detalhamento dos Bens Avaliados
4.3 Estrutura Econômico-Financeira e Capacidade de Liquidez
4.4 Estrutura do Passivo Consolidado

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.5/80

CAPÍTULO V – CLASSIFICAÇÃO DE CREDORES E TRATAMENTO POR CLASSE

5.1 Princípios Gerais de Classificação
5.2 Credores Trabalhistas – Classe I
5.3 Credores com Garantia Real – Classe II
5.4 Credores Quirografários – Classe III
5.5 Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Classe IV
5.6 Credores Fiscais e Extraconcursais
5.7 Nota Técnica de Adequação

CAPÍTULO VI – MECANISMOS DE RECUPERAÇÃO E ESTRUTURA DE PAGAMENTO

6.1 Premissas e Diretrizes dos Mecanismos de Recuperação
6.2 Estrutura de Pagamento e Deságio
6.2.1 Credores Parceiros e Fomento ao Capital de Giro
6.3 Condições de Carência e Juros
6.4 Tratamento dos Credores Fiscais

CAPÍTULO VII – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E EXECUÇÃO

7.1 Cronograma Geral de Execução
7.2 Projeções Financeiras Consolidadas
7.3 Consolidação Substancial e Sustentabilidade Econômica

CAPÍTULO VIII – GARANTIAS, SALVAGUARDAS E MECANISMOS DE CUMPRIMENTO

8.1 Garantias Reais e Pessoais
8.2 Efeitos da Novação sobre Coobrigados e Garantidores
8.3 Essencialidade e Preservação de Ativos Produtivos
8.4 Cláusulas de Salvaguarda
8.5 Obrigações do Devedor e Supervisão Judicial

CAPÍTULO IX – PROJEÇÕES ECONÔMICO-FINANCEIRAS E INDICADORES DE VIABILIDADE

9.1 Premissas Gerais e Metodologia
9.2 Considerações Técnicas Finais

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.6/80

CAPÍTULO X – OBSERVÂNCIA LEGAL E FISCALIZAÇÃO JUDICIAL

10.1 Transparência e Dever de Informação
10.2 Prestação de Contas e Relatórios Periódicos
10.3 Fiscalização Judicial e do Administrador
10.4 Obrigações Pós-Homologação
10.5 Compromisso de Governança e Conformidade

CAPÍTULO XI – CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

11.1 Síntese Geral do Plano
11.2 Recomendações Técnicas e Estruturais
11.3 Efeitos Sociais e Econômicos da Recuperação
11.4 Pedido de Homologação

CAPÍTULO XII – ANEXOS E REFERÊNCIAS DOCUMENTAIS

12.1 Relação de Documentos
12.2 Planilhas Financeiras Utilizadas
12.3 Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira
12.4 Estudos de Viabilidade
12.5 Referências Normativas e Bibliográficas

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.7/80

CAPÍTULO PRELIMINAR — DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

Para fins de clareza, uniformidade terminológica e segurança jurídica, os termos abaixo possuem o seguinte significado neste Plano de Recuperação Judicial ("Plano"):

Termo	Definição
Recuperandos	Os Produtores Rurais Ferrari identificados no preâmbulo, individualmente ou em conjunto.
Plano de Recuperação Judicial (PRJ)	O presente documento e seus anexos, contendo medidas de reorganização econômica, financeira e operacional, submetido à homologação judicial.
Credores Concursais	Aqueles sujeitos aos efeitos da recuperação, conforme artigo 49 da LREF.
Credores Extraconcursais	Titulares de créditos não sujeitos aos efeitos do Plano, por expressa previsão legal.
Administrador Judicial	Pessoa ou sociedade nomeada pelo juízo para fiscalizar a execução do Plano e intermediar a comunicação entre as partes.
Agricompany Consultoria	Empresa responsável pela elaboração do Plano de Recuperação Judicial, laudo técnico, projeções e análises econômico-financeiras.
Deságio	Redução percentual aplicada sobre o valor nominal dos créditos concursais.
Carência	Período subsequente à homologação judicial do PRJ, em que não haverá amortização do principal e juros.
Fluxo de Caixa Projetado (FCP)	Demonstração técnica da entrada e saída de recursos financeiros referentes a receitas, custos, amortizações, investimentos e outros, fundamentados em dados históricos e projetados de produção e comercialização agrícola.
Meios de Recuperação	Conjunto de medidas operacionais, financeiras e jurídicas destinadas à superação da crise, nos termos do artigo 50 da LREF.
Prazo Total de Execução	Período de exercício do PRJ, incluída a carência, destinado ao cumprimento integral das obrigações.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.8/80

CAPÍTULO I
– INTRODUÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO

Este Plano de Recuperação Judicial (PRJ) é formulado em favor do **Grupo Ferrari**, unidade econômica familiar composta pelos produtores rurais **ALEX FERRARI, ALEXANDRE FERRARI, ANDRIELLE FERRARI MANTELLI, ARCIR LUIZ FERRARI, ERICA SANTOS ASSIS LIMA FERRARI, FERNANDO MANTELLI, IDELSI FERRARI e TALITA LEITE SILVA FERRARI,** e as empresas **AGROPECUÁRIA FERRARI LTDA e FERRARI ARMAZÉNS GERAIS LTDA**. A arquitetura jurídica desta reestruturação funda-se na convergência das atividades operacionais e domicílios eletivos na Comarca de Jataí, Estado de Goiás, foro de competência absoluta para o processamento do feito, conforme o critério do principal estabelecimento.

Os Requerentes, devidamente amparados pela regularidade de seus assentos perante a Junta Comercial do Estado de Goiás (JUCEG) na qualidade de Empresários Individuais, compõem um núcleo produtivo de notória relevância regional. Com uma expertise forjada em **24 anos de atividade ininterrupta**, o grupo consolidou a exploração agrícola mecanizada de alta performance das Fazendas Campos Elíseos, Limeira e Preferência; São Pedro e Campos Elísios, lg. Boiadeiro; São Pedro e Campos Elísios, lg. Boa Esperança; São Pedro e Campos Elísios, lg. São Sebastião; Matrinchã (Reserva Legal); São Pedro e Campos Elísios, lg. Cruzeiro Alto; São Pedro, Barreiro e Campos Elísio, lg. Saracura, desdobrada em 4 (quatro) matrículas imobiliárias; Cobiçada; São Pedro e Campos Elísios; Colorado Parte 01; Colorado Parte 02; São Pedro (Queixada); Cruzeiro Alto; Sítio Tempero; Sítio Temperado; Sítio São Rafael; Sítio Berg; Sítio Fazenda Santo Antônio; Entre Apei; Segredo; Santa Tereza; Barretos; Longarina; Mata Alta; Sucuri I; Sucuri Parcela 1; Sucuri Parcela 2; São Pedro; e Barreiro.

As premissas econômico-financeiras, projeções de fluxo de caixa e cenários de superação da crise foram delineados sob rigoroso crivo técnico, lastreando-se estritamente no acervo documental colacionado aos autos. O diagnóstico do passivo — que atinge o montante global de **R$ 164.097.366,76** — fundamenta-se na análise das Cédulas de Crédito Bancário, Cédulas de Produto Rural (CPR) e demais instrpumentos novatórios celebrados com o mercado financeiro e comercial.

A **Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial**, na qualidade de assessoria técnica independente responsável pela elaboração deste instrumento e do correlato Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira, declara que sua análise ateve-se ao exame da viabilidade estratégica com base nos elementos reportados. Cumpre enfatizar que a exatidão, a origem e a integridade material das informações prestadas são de responsabilidade exclusiva dos Recuperandos, não tendo a consultoria realizado validação de auditoria externa sobre dados históricos passados.

A estrutura deste plano observa estritamente os preceitos cogentes da Lei nº 11.101/2005, em harmonia com as inovações introduzidas pela Lei nº 14.112/2020, que consolidou o acesso do produtor rural à proteção recuperacional. As conclusões ora submetidas ao crivo da Assembleia Geral de Credores constituem um tratamento técnico-jurídico voltado à preservação da empresa e à tutela de sua função social. Trata-se de uma projeção de viabilidade condicionada à execução fiel das medidas de reestruturação — que contemplam **deságio de 80%, carência de 24 meses e alongamento em 20 anos** — e à resiliência frente às variáveis exógenas do mercado

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.9/80

agroindustrial, não consubstanciando promessa de resultado, mas sim a via legítima para a recomposição da solvabilidade do Grupo.

1.2 Contexto da Recuperação Judicial

O pleito recuperacional formulado pelo **Grupo Ferrari** é o resultado indesejado, porém inevitável, de uma convergência de variáveis exógenas e estruturais que impactaram severamente a higidez financeira da atividade. O desequilíbrio ora submetido à análise deste Juízo decorre de fatores que transcenderam a capacidade de gestão dos produtores, comprometendo a geração de liquidez imediata.

Dentre os elementos determinantes que constam na Petição Inicial, destacam-se:

- **Intempéries Climáticas:** A ocorrência de janelas de estiagem prolongada e a irregularidade pluviométrica severa em períodos cruciais, notadamente o fenômeno **"El Niño"** na Safra 23/24, resultaram em quebras de produtividade na região.
- **Volatilidade de Preços e Receita:** A deflação drástica no preço da saca de soja, que recuou de patamares de **R$180,00 para cerca de R$110,00**, frustrou as expectativas de rendimento e comprometeu o faturamento bruto esperado.
- **Inflexão nos Custos de Produção:** O aumento desproporcional nos preços de insumos essenciais e custos operacionais elevou o ponto de equilíbrio da atividade, reduzindo drasticamente as margens do grupo.
- **Cenário Macroeconômico e Restrição de Crédito:** A elevação sustentada das taxas de juros e o endurecimento das políticas bancárias dificultaram o acesso ao capital de giro necessário para o fomento das safras subsequentes.
- **Descompasso de Fluxo de Caixa:** A assimetria temporal entre o ciclo biológico da produção e o vencimento das obrigações financeiras gerou um descasamento que exauriu as reservas de curto prazo.
- **Efeito Cascata do Endividamento:** Refinanciamentos sucessivos culminaram em uma sobreposição de encargos e juros que, no atual cenário, superam a geração de caixa anual (**EBITDA**).

Ressalta-se que este cenário de insolvência é de natureza eminentemente **financeira e transitória**. Conforme demonstrado tecnicamente no diagnóstico da Agricompany, a viabilidade produtiva das unidades dos estados de Goiás e Pará permanecem íntegras, possuindo o grupo capacidade de geração de resultados positivos (**EBITDA de R$ 10.099.891,84)** desde que operada a reestruturação do passivo.

A Recuperação Judicial apresenta-se, portanto, como o instrumento jurídico indispensável para o reescalonamento estruturado de um passivo consolidado de **R$164.097.366,76** e para o pleno restabelecimento do equilíbrio econômico da atividade.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.10/80

1.3 Finalidade do Plano

A arquitetura jurídica do presente **Plano de Recuperação Judicial** é concebida como o instrumento mestre para a superação do estado de crise detalhado na exordial. Fundamenta-se, primordialmente, no princípio da preservação da empresa e na inequívoca viabilidade técnica do negócio rural explorado pelo **Grupo Ferrari**. A finalidade precípua deste documento é estabelecer as diretrizes para uma reorganização financeira e operacional profunda, garantindo a sustentabilidade da atividade desenvolvida nos estados de Goiás e Pará.

Para tanto, o Plano visa a consecução dos seguintes objetivos fundamentais, articulados em estrita observância aos ditames da Lei nº 11.101/2005:

- **Preservação da Unidade Produtiva e Tutela da Função Social**: assegurar a continuidade da exploração das áreas de soja e milho safrinha, garantindo que a propriedade rural cumpra seu papel gerador de riquezas e alimentos, conforme preconizado pelo **art. 47 da LREF** e pela ordem constitucional.
- **Manutenção dos Postos de Trabalho e do Capital Humano**: proteger a estrutura que sustenta a operação há **24 anos**, salvaguardando os empregos diretos e a rede de prestadores de serviços e fornecedores locais que dependem da atividade do grupo familiar.
- **Satisfação Isonômica e Ordenada do Passivo**: proporcionar um ambiente de pagamento regido pela *par conditio creditorum*, onde a liquidação do passivo — submetida a um **deságio linear de 80% e prazo de 20 anos** — ocorra de forma proporcional e equânime entre as classes de credores concursais.
- **Recuperação da Solvabilidade e Capacidade de Investimento**: reestruturar o fluxo de caixa para que os Recuperandos retomem o fôlego financeiro necessário, prevendo inclusive a alocação de **CAPEX** a partir do 3º ano para modernização tecnológica e superação do deficit gerado por fatores climáticos e macroeconômicos.

Em última análise, a finalidade deste Plano é converter o diagnóstico de insolvência financeira em uma trajetória de soerguimento factível e juridicamente hígida. Busca-se o equilíbrio entre os interesses dos credores e a manutenção de uma atividade produtiva que gera um **EBITDA anual de R$ 10.099.891,84** e se mostra vital para o desenvolvimento econômico do sudoeste goiano.

1.4 Metodologia de Elaboração e Fontes Documentais

A arquitetura jurídica e financeira deste **Plano de Recuperação Judicial** pautou-se em uma análise técnica rigorosa das informações contábeis, financeiras e operacionais disponibilizadas pelos Recuperandos, em estrita observância aos elementos instrutórios que compõem o processo. As projeções, estimativas e cenários de soerguimento aqui delineados encontram arrimo exclusivo no acervo documental fornecido, não cabendo à **Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial** a responsabilidade pela veracidade, origem ou consistência intrínseca dos dados primários. A fundamentação técnica deste instrumento lastreia-se especificamente:

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.11/80

- **Nos Elementos Instrutórios do Processo**: notadamente nos documentos que instruem a Petição Inicial, tais como a Relação de Bens e Maquinários, Contratos de Arrendamento e Parceria Agrícola, Relação Nominal de Credores e o Quadro de Colaboradores ;
- **Nos Instrumentos Técnicos de Suporte**: no Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira elaborado pela Agricompany e nos laudos técnicos que atestam a realidade dos ativos operacionais nos estados de Goiás e Pará;
- **Nas Projeções de Fluxo de Caixa**: indicadores de sustentabilidade operacional e geração de **EBITDA** desenhados para o cenário de reestruturação do grupo;
- **Nos Princípios Contábeis e Normativos**: observância rigorosa às premissas de prudência, consistência e continuidade da atividade rural sob a égide da Lei nº 11.101/2005.

Desta forma, o presente instrumento é submetido pelos produtores rurais **ALEX FERRARI, ALEXANDRE FERRARI, ANDRIELLE FERRARI MANTELLI, ARCIR LUIZ FERRARI, ERICA SANTOS ASSIS LIMA FERRARI, FERNANDO MANTELLI, IDELSI FERRARI e TALITA LEITE SILVA FERRARI,** e pelas empresas **AGROPECUÁRIA FERRARI LTDA e FERRARI ARMAZÉNS GERAIS LTDA.,** sob o amparo dos artigos 47 e 53 da LREF. O objetivo central é a readequação estratégica de um passivo consolidado que totaliza **R$164.097.366,76**, visando o pleno restabelecimento da solvabilidade e a manutenção da unidade produtiva.

O Plano constitui o reflexo fático das informações apresentadas pelos Recuperandos ao processo, tendo sido consolidado por meio de dados técnicos e operacionais sistematizados pela **Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial**, responsável pela análise de viabilidade estratégica e do laudo de viabilidade de junho de 2026 que fundamentam esta proposta de soerguimento.

1.5 Princípios Orientadores

A arquitetura jurídica e a execução prospectiva do presente Plano são norteadas por preceitos éticos e normativos cogentes, destinados a conferir segurança jurídica e equilíbrio ao sinalagma entre o **Grupo Ferrari** e sua coletividade de credores.

Em estrita consonância com a narrativa exordial, a proposta de reestruturação pauta-se pelos seguintes princípios basilares:

- **Preservação da Empresa e Tutela da Função Social**: reconhecimento da exploração agrícola como unidade produtiva essencial, cuja perenidade é imperativa para a estabilidade socioeconômica dos estados de Goiás e Pará.
- **Transparência e Fidedignidade das Informações**: compromisso inafastável com os dados contábeis e operacionais colacionados aos autos, franqueando o exame fidedigno da viabilidade de soerguimento do grupo, bem como as demais informações prestadas pelos recuperandos.
- **Isonomia entre Credores (*Par Conditio Creditorum*)**:garantia de tratamento equitativo e proporcional entre os pares de mesma classe, assegurando que a liquidação do passivo de **R$164.097.366.76,** ocorra sob o império da justiça distributiva e dos moldes legais.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.12/80

- **Boa-fé Objetiva e Lealdade Negocial**: adoção de uma postura colaborativa e ética, visando conciliar o adimplemento das obrigações novadas com a continuidade operacional.
- **Sustentabilidade Técnica e Econômico-Financeira**: foco na otimização da performance produtiva das safras de soja e milho safrinha, garantindo que as metas de fluxo de caixa e geração de EBITDA anual de R$ 10.099.891,84 sejam resilientes e factíveis.
- **Segurança Jurídica e Previsibilidade**: estabelecimento de marcos regulatórios claros para a novação das relações contratuais, mitigando riscos e conferindo estabilidade ao ambiente de negócios durante o período de recuperação judicial .

A presente proposta ratifica o entendimento pretoriano de que a Recuperação Judicial, nos termos da Lei nº 11.101/2005, qualifica-se como um instituto efetivo para a superação de crises estruturais, transcendendo a mera dilação de prazos ou postergação de encargos.

Busca-se, em *última ratio*, a recomposição da matriz produtiva e o adimplemento racionalizado do passivo, convertendo o cenário de insolvência financeira em uma trajetória sustentável de saneamento e perenidade da atividade rural

---

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.13/80

CAPÍTULO II – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E LEGITIMIDADE DO PEDIDO

2.1 Enquadramento Jurídico do Produtor Rural

Conforme se depreende do robusto acervo probatório colacionado aos autos, os Recuperandos desempenham atividade rural caracterizada pela organização, continuidade e profissionalismo, subsumindo-se perfeitamente à figura do empresário rural nos moldes do **art. 971 do Código Civil**. Por conseguinte, resta assegurado ao **Grupo Ferrari** o direito de postular a tutela jurisdicional da Recuperação Judicial, uma vez comprovado o exercício regular de suas atividades por período superior ao biênio legal.

Instruem a Petição Inicial e o presente Plano diversos documentos fiscais, notas de faturamento e comercialização, cadastros de produtor rural, inscrições estaduais ativas, além de declarações de imposto de renda e comprovantes de produtividade referentes aos últimos **24 anos de atuação**. Tais elementos são contundentes para demonstrar, de forma inequívoca, o efetivo exercício da atividade rural de maneira habitual e organizada nas Fazendas Campos Elíseos, Limeira e Preferência; São Pedro e Campos Elísios, lg. Boiadeiro; São Pedro e Campos Elísios, lg. Boa Esperança; São Pedro e Campos Elísios, lg. São Sebastião; Matrinchã (Reserva Legal); São Pedro e Campos Elísios, lg. Cruzeiro Alto; São Pedro, Barreiro e Campos Elísio, lg. Saracura, desdobrada em 4 (quatro) matrículas imobiliárias; Cobiçada; São Pedro e Campos Elísios; Colorado Parte 01; Colorado Parte 02; São Pedro (Queixada); Cruzeiro Alto; Sítio Tempero; Sítio Temperado; Sítio São Rafael; Sítio Berg; Sítio Fazenda Santo Antônio; Entre Apei; Segredo; Santa Tereza; Barretos; Longarina; Mata Alta; Sucuri I; Sucuri Parcela 1; Sucuri Parcela 2; São Pedro; e Barreiro.

A legitimidade ativa *ad causam* dos Requerentes — Alex Ferrari, Alexandre Ferrari, Andrielle Ferrari Mantelli, Arcir Luiz Ferrari, Erica Santos Assis Lima Ferrari, Fernando Mantelli, Idelsi Ferrari, Talita Leite Silva Ferrari, Agropecuária Ferrari LTDA e Ferrari Armazens Gerais LTDA — encontra-se, portanto, amplamente consolidada, atendendo integralmente aos pressupostos de admissibilidade esculpidos no **art. 48, caput e § 2º, da Lei nº 11.101/2005**. A farta documentação apresentada ratifica a viabilidade jurídica do pleito, autorizando o regular prosseguimento da marcha processual e a homologação das condições de reestruturação ora propostas, voltadas ao soerguimento do grupo e à preservação de sua relevante função social.

2.2 Dispositivos Legais Aplicáveis

O sustentáculo jurídico deste Plano de Recuperação Judicial reside na **Lei nº 11.101/2005**, com as substanciais alterações introduzidas pela **Lei nº 14.112/2020**. Tal diploma consolidou a legitimidade *ad causam* dos produtores rurais — incluindo pessoas físicas e empresários individuais — para a postulação do benefício recuperacional, adequando o rito processual às especificidades do ciclo produtivo agrícola.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.14/80

Os pilares normativos que blindam a estratégia de reestruturação apresentada ao Juízo de Jataí/GO compreendem os seguintes dispositivos fundamentais:

- **Art. 47**: norma de sobredireito que consagra o **Princípio da Preservação da Empresa** e sua função social, servindo de vetor interpretativo para todas as cláusulas deste Plano.
- **Art. 48**: define os pressupostos de admissibilidade e a legitimidade ativa do **Grupo Ferrari**, comprovada pelo exercício regular da atividade por período superior ao biênio legal.
- **Art. 50, incisos I a XII**: elenca os meios de recuperação e mecanismos de reestruturação adotados, notadamente a novação das dívidas com **deságio de 80%, carência e alongamento do perfil do passivo**.
- **Art. 51**: estabelece o rol instrutório de documentos e demonstrações contábeis que lastreiam a Petição Inicial.
- **Art. 53**: determina o conteúdo mínimo e os requisitos de validade deste instrumento de reestruturação.
- **Arts. 58 a 61**: regulam o rito de deliberação pelo conclave de credores e a subsequente homologação judicial do Plano.
- **Art. 67**: garante a incolumidade das relações contratuais e a **continuidade das atividades essenciais** à produção.
- **Art. 69-J**: fundamenta a **Consolidação Substancial**, medida imperativa para o tratamento unitário do núcleo familiar composto por Alex Ferrari, Alexandre Ferrari, Andrielle Ferrari Mantelli, Arcir Luiz Ferrari, Erica Santos Assis Lima Ferrari, Fernando Mantelli, Idelsi Ferrari, Talita Leite Silva Ferrari, Agropecuária Ferrari LTDA e Ferrari Armazens Gerais LTDA.

Complementam este arcabouço jurídico as disposições do **Código Civil** (notadamente os arts. 966 a 971) e o **Código de Processo Civil** (art. 318 e seguintes), aplicados subsidiariamente. Outrossim, o Plano observa as normas infralegais do **Banco Central do Brasil e do Conselho Monetário Nacional**, em especial as resoluções que disciplinam o crédito rural e as prerrogativas de renegociação do setor agropecuário, garantindo a plena integração normativa à realidade fática do Grupo.

2.3 Requisitos Formais da Lei 11.101/2005

Os Requerentes demonstram, de forma inequívoca, o pleno atendimento aos pressupostos legais de admissibilidade exigidos para o processamento da recuperação judicial.

A conformidade instrucional apresentada ao **processo** ratifica o preenchimento dos seguintes requisitos:

- **Temporalidade e Regularidade Operacional:** Comprovação documental do exercício ininterrupto da atividade rural por período superior ao biênio legal, conforme atestam os registros fiscais e as inscrições de produtor rural anexadas à **Petição Inicial**;

- **Integridade Jurídica e Falimentar:** Inexistência de falência pretérita decretada ou condenações por crimes previstos na legislação falimentar, assegurando a retidão da

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.15/80

trajetória profissional dos Recuperandos;

- **Plenitude Instrucional (Art. 51):** Apresentação integral do rol de documentos obrigatórios que compõem o **processo**, com especial destaque para:
    - Comprovantes de domicílio e sede das atividades;
    - Certidões de natureza cível, criminal e de protesto de títulos;
    - Relação nominal e qualificada de credores e colaboradores;
    - Demonstrações contábeis referentes aos últimos três exercícios fiscais;
    - Relatórios pormenorizados dos bens e direitos que integram o ativo do grupo;
    - Laudo de viabilidade econômico-financeira, peça fundamental para a sustentação do Plano.

Desta forma, cumpre-se o rigorismo formal e documental exigido pela norma regente, conferindo absoluta legitimidade à tramitação deste **processo** e à pretensão de soerguimento deduzida na **Petição Inicial**.

2.4 Regularidade do Exercício da Atividade Rural

A materialidade da exploração agrícola desenvolvida pelo **Grupo Ferrari** é corroborada por robusto acervo probatório acostado aos autos, com especial ênfase nos anexos instrutórios que detalham o patrimônio e a operação das Fazendas Campos Elíseos, Limeira e Preferência; São Pedro e Campos Elísios, lg. Boiadeiro; São Pedro e Campos Elísios, lg. Boa Esperança; São Pedro e Campos Elísios, lg. São Sebastião; Matrinchã (Reserva Legal); São Pedro e Campos Elísios, lg. Cruzeiro Alto; São Pedro, Barreiro e Campos Elísio, lg. Saracura, desdobrada em 4 (quatro) matrículas imobiliárias; Cobiçada; São Pedro e Campos Elísios; Colorado Parte 01; Colorado Parte 02; São Pedro (Queixada); Cruzeiro Alto; Sítio Tempero; Sítio Temperado; Sítio São Rafael; Sítio Berg; Sítio Fazenda Santo Antônio; Entre Apei; Segredo; Santa Tereza; Barretos; Longarina; Mata Alta; Sucuri I; Sucuri Parcela 1; Sucuri Parcela 2; São Pedro; e Barreiro.

Tais elementos, quando analisados sob o prisma da realidade operacional do grupo nos estados de Goiás e Pará, atestam a envergadura da atividade e evidenciam:

- **Capacidade Operacional e Parque Tecnológico**: o uso efetivo de frota própria e essencial, incluindo tratores de alta performance, implementos já relacionados na exordial e compatíveis com a escala produtiva do grupo.
- **Sustentabilidade Infraestrutural**: a manutenção de uma estrutura operacional plenamente vocacionada ao **cultivo de soja e milho safrinha em uma área total de 5.250 ha** (hectares) demonstrando aptidão técnica para alta produtividade e diversificação de culturas.
- **Integração com a Cadeia Produtiva**: a existência de relações contratuais longevas e hígidas com parceiros estratégicos, fornecedores de insumos e instituições de fomento ao agronegócio.
- **Função Social e Estabilidade Regional**: a manutenção de um quadro de colaboradores e prestadores de serviços que dependem diretamente da continuidade desta unidade produtiva, há mais de **24 anos** consolidada na região.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.16/80

- **Escoamento e Relevância Comercial**: a comercialização sistemática da produção junto a cooperativas e tradings, ratificando a viabilidade do fluxo comercial e a inserção do grupo no mercado de *commodities* e produtos florestais.

Estes elementos, detalhados na Petição Inicial, corroborados pelas informações dos recuperandos e consolidados em laudo de viabilidade - *junho de 2026*, reforçam o propósito econômico legítimo e a viabilidade operacional dos Recuperandos. Resta sobejamente comprovado o atendimento ao requisito de atividade rural regular, profissional e duradoura, consolidando o pressuposto fundamental para o deferimento do processamento e a futura homologação deste Plano de Recuperação Judicial .

2.5 Jurisprudência Pertinente

A legitimidade *ad causam* do produtor rural para figurar no polo ativo de processos recuperacionais encontra-se pacificada pela jurisprudência do **Superior Tribunal de Justiça (STJ)**. O entendimento pretoriano consolidado estabelece que a natureza do registro no Registro Público de Empresas Mercantis (RPEM) é meramente declaratória, e não constitutiva, para fins de aferição do biênio legal exigido pelo **art. 48 da Lei nº 11.101/2005**.

Dessa forma, o exercício habitual e profissionalizado da atividade rural por período superior a dois anos — sobejamente comprovado pelos elementos que instruem a Petição Inicial do **Grupo Ferrari** — constitui o requisito material suficiente para o deferimento do processamento, independentemente da data da inscrição na Junta Comercial, como se denota dos autos e Decisão de mov. 130.

Dentre os precedentes de observância cogente que balizam o presente feito, destacam-se:

- **REsp 1.800.032/MT**: Relatoria do Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 05/11/2019 (acórdão paradigma que fixou a tese da natureza declaratória do registro para o produtor rural);
- **REsp 1.811.953/MT**: Relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma (reafirmando a viabilidade da recuperação judicial ao produtor rural com base na prova do exercício histórico da atividade).

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema Repetitivo nº 1145, fixou a tese de que o produtor rural, para fins de habilitação à recuperação judicial, pode computar o exercício da atividade anterior ao registro, bastando a comprovação do biênio por qualquer meio de prova, independentemente da data de inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis.

Tais julgados, devidamente recepcionados pela **Lei nº 14.112/2020**, reforçam o imperativo constitucional de preservação da atividade rural como expressão da função social da propriedade e da livre iniciativa.

No contexto deste processo, a aplicação desses precedentes garante a segurança jurídica necessária para que os Recuperandos — **ALEX FERRARI, ALEXANDRE FERRARI, ANDRIELLE FERRARI MANTELLI, ARCIR LUIZ FERRARI, ERICA SANTOS ASSIS LIMA FERRARI, FERNANDO MANTELLI, IDELSI FERRARI e TALITA LEITE SILVA FERRARI,**

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.17/80

AGROPECUÁRIA FERRARI LTDA e FERRARI ARMAZÉNS GERAIS LTDA — busquem o soerguimento de suas atividades nos estados de Goiás e Pará. A tutela jurisdicional aqui pretendida assegura a proteção do núcleo produtivo familiar, com mais de **24 anos de história**, contra a exaustão financeira e o risco de arresto de ativos essenciais descritos na exordial.

2.6 Fundamentação Técnica e Econômico-Financeira do Pedido

A análise técnico-financeira empreendida pela **Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial**, cujos detalhes instruem o processo, revela que o cenário enfrentado pelos Recuperandos caracteriza-se como uma crise de liquidez e fluxo de caixa, e não como um estado de insolvência estrutural ou inviabilidade econômica.

Demonstra-se, por meio do Laudo de Viabilidade anexo à Petição Inicial, que a reestruturação do passivo, quando equalizada às projeções de produtividade e geração de receita do grupo, permite o pleno soerguimento da atividade. Para tanto, o Plano estabelece diretrizes de pagamento pautadas na realidade operacional da exploração agrícola nos estados de Goiás e Pará, destacando-se:

- **Equalização Estratégica do Passivo**: aplicação de deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o montante consolidado das obrigações concursais, ajustando o volume da dívida à capacidade real de geração de **EBITDA** do grupo;
- **Alongamento do Perfil de Endividamento**: estabelecimento de prazo global de **20 (vinte) anos** para a amortização integral das obrigações, em estrita observância ao ciclo de retorno plurianual do investimento agropecuário;
- **Diferimento de Pagamentos (Carência)**: período de carência de **24 (vinte e quatro) meses**, contados da homologação judicial, para o início das amortizações do principal e o pagamento de juros, garantindo o fôlego necessário para a recomposição do capital de giro e investimento nas próximas safras;
- **Encargos Financeiros Racionais**: incidência de **juros simples de 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano**, sem capitalização, assegurando que o custo do serviço da dívida não comprometa a continuidade da atividade produtiva ou a manutenção da unidade rural.

Tais medidas, fundamentadas nos dados técnicos colacionados aos autos, garantem a recomposição gradual da solvabilidade e a sustentabilidade de longo prazo do empreendimento rural.

A proposta harmoniza a necessária preservação da atividade agrícola com o atendimento isonômico ao interesse dos credores, transmutando o cenário de crise descrito na inicial em uma trajetória de estabilidade e cumprimento das obrigações novadas.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.18/80

CAPÍTULO III
– CONTEXTO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA E CAUSAS DA CRISE

3.1 Panorama Setorial e a Inflexão nas Margens Operacionais

O setor agropecuário nacional atravessa, desde o ciclo 2020/2021, um cenário de volatilidade e instabilidade sem precedentes. Conforme fundamentado na Petição Inicial, a atividade foi atingida por uma convergência de fatores exógenos, incluindo choques climáticos severos, desorganização logística e uma elevação vertiginosa nos custos de produção.

Tensões geopolíticas globais e a dependência externa de fertilizantes exerceram pressão extrema sobre as margens dos produtores de grãos. Relatórios de órgãos como CNA, CONAB e ABIOVE revelam um descompasso sistêmico: entre 2020, 2023 e 2026, enquanto os custos diretos de produção — abrangendo insumos, defensivos e combustíveis — saltaram cerca de 70%, o preço de mercado das *commodities* acompanhou essa valorização em apenas 25%.

Crise Soja Goiás - Climático,
Volume de Chuvas e Custos de Insumos,
Problemas de Safra Sudoeste Goiano,
2023 - Jataí/GO já perdeu 20% da produtividade

Este fenômeno de compressão de margens, corroborado pelos índices do CEPEA, resultou no estrangulamento do capital de giro de produtores historicamente eficientes, como é o caso do **Grupo Ferrari**.

3.1.1 Fatores Determinantes da Crise no Sudoeste Goiano

A conjuntura descrita no processo reflete o impacto direto dessa crise nas regiões produtivas nos estados de Goiás e Pará. O desequilíbrio financeiro dos Recuperandos advém de variáveis exógenas e incontroláveis, destacando-se:

- **Sinistralidade Climática:** a Safra 23/24 foi severamente impactada pelo fenômeno **"El Niño"**, resultando em uma quebra de produtividade para os Requerentes.

- **Volatilidade de Receita:** a deflação drástica no preço da saca de soja, que recuou de **R$180,00 para R$110,00 e abaixo deste patamar em 2026**, frustrou as expectativas de faturamento bruto previstas na inicial.

- **Crise de Liquidez e Custo do Crédito:** a restrição severa nas linhas de financiamento e a majoração das taxas de juros comprometeram o fluxo de caixa operacional, impedindo o adimplemento das obrigações de curto prazo.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.19/80

- **Desequilíbrio Estrutural Temporário:** o descasamento entre o ciclo biológico da produção (receita) e o vencimento das obrigações financeiras (passivo) exauriu as reservas do Grupo.

Ressalta-se que, apesar do diagnóstico de crise financeira, as atividades permanecem tecnicamente viáveis, sustentadas por um histórico de **24 anos de atuação** e infraestrutura operacional consolidada.

3.1.2 Viabilidade Técnica e Perspectiva de Soerguimento

Não obstante a crise de liquidez reportada ao processo, a atividade rural do **Grupo Ferrari** permanece intrinsecamente viável.

Os Recuperandos detêm uma estrutura produtiva sólida, alicerçada em **24 anos de atuação**, contando com maquinário moderno e essencial para a operação nos estados de Goiás e Pará. A, além de um histórico de regularidade que sustenta a continuidade da exploração das Fazendas Campos Elíseos, Limeira e Preferência; São Pedro e Campos Elísios, lg. Boiadeiro; São Pedro e Campos Elísios, lg. Boa Esperança; São Pedro e Campos Elísios, lg. São Sebastião; Matrinchã (Reserva Legal); São Pedro e Campos Elísios, lg. Cruzeiro Alto; São Pedro, Barreiro e Campos Elísio, lg. Saracura, desdobrada em 4 (quatro) matrículas imobiliárias; Cobiçada; São Pedro e Campos Elísios; Colorado Parte 01; Colorado Parte 02; São Pedro (Queixada); Cruzeiro Alto; Sítio Tempero; Sítio Temperado; Sítio São Rafael; Sítio Berg; Sítio Fazenda Santo Antônio; Entre Apei; Segredo; Santa Tereza; Barretos; Longarina; Mata Alta; Sucuri I; Sucuri Parcela 1; Sucuri Parcela 2; São Pedro; e Barreiro.

A análise técnica realizada pela **Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial** conclui que o desequilíbrio financeiro é de natureza transitória e perfeitamente reversível por meio dos instrumentos da Recuperação Judicial.

A estratégia de reestruturação — que contempla rigorosamente um **deságio de 80%**, **carência de 24 meses** e **juros simples de 1,5% a.a.** — constitui o mecanismo indispensável para converter o atual passivo em um fluxo de pagamentos sustentável.

Tais medidas novatórias, quando integradas à operação, garantem a manutenção de um **EBITDA positivo** e um fluxo de caixa compatível com o serviço da dívida. Assim, assegura-se o soerguimento econômico do grupo e a preservação da função social da empresa rural, permitindo o cumprimento das obrigações perante a coletividade de credores.

3.2 Estrutura Produtiva do Grupo

O núcleo familiar composto pelos Recuperandos, **ALEX FERRARI, ALEXANDRE FERRARI, ANDRIELLE FERRARI MANTELLI, ARCIR LUIZ FERRARI, ERICA SANTOS ASSIS LIMA FERRARI, FERNANDO MANTELLI, IDELSI FERRARI e TALITA LEITE SILVA FERRARI, AGROPECUÁRIA FERRARI LTDA e FERRARI ARMAZÉNS GERAIS LTDA**, atua de forma ininterrupta e profissional na exploração agrícola, consolidando uma operação estratégica com

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.20/80

sede operacional nos estados de Goiás e Pará.

Com uma trajetória de **24 anos de atividade**, o grupo evoluiu da matriz pecuária para a agricultura mecanizada de alta performance.

A base produtiva do Grupo Ferrari configura uma unidade de produção eficiente e de escala relevante, compreendendo:

- **Área de Soja e Milho safrinha**: exploração de lavoura em área de **5.250 hectares**;

Conforme detalhado na Petição Inicial e ratificado pelos instrumentos técnicos que instruem este Plano, a estrutura operacional é dotada de um parque tecnológico essencial, incluindo:

- **Maquinários de Tração**: frota composta por tratores, suporte traçado, colheitadeiras dentre outros modelos descritos no rol de bens;

- **Implementos Agrícolas**: implementos para arado, manejo grãos, solo e demais implementos necessários ao pleno exercício da atividade laborativa rural;

- **Logística de Suporte**: estrutura voltada ao plantio, cultivo e escoamento da safra das Fazendas Campos Elíseos, Limeira e Preferência; São Pedro e Campos Elísios, lg. Boiadeiro; São Pedro e Campos Elísios, lg. Boa Esperança; São Pedro e Campos Elísios, lg. São Sebastião; Matrinchã (Reserva Legal); São Pedro e Campos Elísios, lg. Cruzeiro Alto; São Pedro, Barreiro e Campos Elísio, lg. Saracura, desdobrada em 4 (quatro) matrículas imobiliárias; Cobiçada; São Pedro e Campos Elísios; Colorado Parte 01; Colorado Parte 02; São Pedro (Queixada); Cruzeiro Alto; Sítio Tempero; Sítio Temperado; Sítio São Rafael; Sítio Berg; Sítio Fazenda Santo Antônio; Entre Apei; Segredo; Santa Tereza; Barretos; Longarina; Mata Alta; Sucuri I; Sucuri Parcela 1; Sucuri Parcela 2; São Pedro; e Barreiro.

A gestão do grupo fundamenta-se na divisão de competências entre os membros da família, com Alex, Alexandre, Arcir e Fernando à frente da **gestão operacional** e Andrielle, Erica, Idelsi e Talita na **gestão administrativa e financeira**.

A regularidade do empreendimento é atestada pela manutenção de inscrições estaduais ativas, Cadastro Ambiental Rural (CAR) e farta comprovação de faturamento fiscal, elementos que confirmam a plena aptidão produtiva e o exercício profissional da atividade rural pelos Requerentes perante este Juízo.

> Em síntese, nota-se que o empreendimento rural dos Recuperandos está em crise em decorrência de um choque simultâneo de preço e custos, em que o custo total da produção superou o preço de venda médio por saca, conforme narrado na Inicial.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.21/80

3.3 Fatores Externos e Internos da Crise

A crise financeira que acomete o **Grupo Ferrari** não se afigura como um evento isolado, mas como o resultado da intersecção entre variáveis macroeconômicas adversas e a estrutura de capital da atividade rural, conforme pormenorizado na petição inicial.

Fatores Externos

Estes elementos, alheios ao controle e à gestão dos produtores, desestabilizaram o planejamento estratégico da atividade:

- **Volatilidade de Commodities e Câmbio**: oscilações severas nas bolsas internacionais reduziram o valor real de comercialização da soja.
- **Inflexão nos Custos de Produção**: a elevação drástica no preço de fertilizantes e defensivos agrícolas, aliada à alta nos combustíveis, elevou o ponto de equilíbrio operacional.
- **Cenário de Juros Restritivos**: a majoração abrupta da taxa Selic encareceu exponencialmente as linhas de custeio e inviabilizou repactuações ordinárias.
- **Escassez de Crédito Setorial**: a retração nas linhas de fomento por parte de instituições bancárias e parceiros comerciais limitou o acesso ao capital de giro essencial.
- **Sinistralidade Climática**: a safra 23/24 foi severamente impactada pelo fenômeno **"El Niño"**, resultando em uma quebra de produtividade frustrando o faturamento previsto.

Fatores Internos

A estrutura financeira do grupo tornou-se deficitária diante da nova realidade de mercado e dos choques de receita:

- **Alavancagem Financeira Exposta**: concentração de passivos bancários indexados a taxas flutuantes em um cenário de juros elevados.
- **Assimetria no Fluxo de Caixa**: descompasso entre o ciclo biológico da cultura e o cronograma de vencimentos das obrigações.
- **Acúmulo de Encargos por Refinanciamento**: a sucessão de renegociações emergenciais culminou em uma sobreposição de encargos e juros que, somados, superam a geração de caixa anual (**EBITDA**).

O conjunto desses fatores culminou em uma crise de liquidez operacional severa, resultando em um passivo consolidado superior a **R$164 milhões**.

Contudo, como se depreende da análise técnica submetida ao processo, a capacidade técnica de produção e a infraestrutura de todas as áreas rurais em cultivo/produção, justifica o soerguimento por meio deste Plano de Recuperação fundamentado em **24 anos de história agrícola**.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.22/80

3.4 Atividade Rural, Impactos Econômicos e Financeiros

O laudo econômico-financeiro elaborado pela Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial demonstra que a crise é **financeira e transitória**, e não estrutural.

As informações apresentadas pelos Recuperandos e confirmadas nos documentos constantes dos autos demonstram que a atividade agrícola é exercida sobre área própria e arrendada destinada para lavoura de 5.250 hectares, dividida estrategicamente entre o plantio de soja e milho safrinha.

Entretanto, na atual conjuntura, sem adoção do Plano Recuperacional, constata-se que **a atual geração de caixa (EBITDA)** mostra-se **insuficiente** até mesmo para o adimplemento das despesas financeiras (juros) contratuais vigentes.

Essa limitação inviabiliza a amortização do principal das dívidas e reforça, sob perspectiva técnico-financeira, a necessidade de implementação das medidas de reestruturação propostas neste plano, que visam restabelecer o equilíbrio econômico do negócio rural e assegurar a **execução efetiva do cronograma de pagamentos**.

Fundamenta-se, assim, o requerimento recuperacional, cuja proposta contempla a **aplicação de deságio linear de 80 % sobre o principal concursal** e **juros de 1,5 % ao ano**, medidas que configuram **readequação técnico-financeira indispensável**, e **não anistia**.

Tais mecanismos visam restabelecer o equilíbrio econômico entre a capacidade operacional dos Recuperandos e o montante das obrigações assumidas, permitindo a retomada da solvência e a continuidade da atividade produtiva.

Após a aplicação das medidas propostas, a **relação Dívida/EBITDA** passará a refletir um **nível de controle financeiro compatível com a geração real de caixa**, viabilizando o cumprimento integral do plano de pagamento e a recuperação gradual da capacidade de investimento, contando inclusive com aportes/captação programados a partir do 3º ano, conforme laudo.

A seguir, apresenta-se o **quadro sintético que demonstra a situação econômico-financeira dos Recuperandos antes da implementação dos mecanismos de reestruturação propostos.**

	ANTES (PRJ) - atual
EBITDA [R$]	10.099.891,84
Juros extraconcursal [R$] (ano)	- 6.534.524,17
Juros concursal [R$] (ano)	- 16.322.537,94
Sobra caixa	**- 12.757.170,28**

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.23/80

Dívida extraconcursal (total)	R$ 48.403.882,74
Dívida concursal (total)	R$ 115.693.484,02
Subtotal	R$ 164.097.366,76

Juros extraconcursal [%]	13,50%
Juros concursal [%]	14,11%

Planilha resumida dos indicadores financeiros dos recuperandos na situação atual;

O quadro apresentado **evidencia de forma inequívoca** a **necessidade de adoção dos instrumentos previstos no regime de recuperação judicial**, associada à **implementação** de estratégias de aprimoramento técnico, operacional e gerencial, conforme detalhado no Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

Diante desse diagnóstico, foram simulados os principais indicadores financeiros, considerando a aplicação integral das medidas no plano recuperacional, combinadas com ações estruturadas de otimização da gestão e incremento de eficiência operacional, com foco nos seguintes eixos:

- **Aprimoramento técnico-produtivo**, mediante adoção de tecnologias agrícolas e otimização/planejamento das safras.;
- **Gestão integrada de estoques e logística**, com ênfase na redução de perdas e na negociação estratégica de insumos e fretes;
- **Reestruturação administrativa e financeira**, incluindo controle orçamentário por meio de contabilidade de custos com centros de custos por safra, renegociação/repactuação de contratos e inclusão da política de capital de giro;
- **Fortalecimento da governança e da assessoria especializada**, com suporte técnico-financeiro permanente para monitoramento da execução do plano e da performance financeira junto ao reporting de fluxo de caixa e centralização gerencial sob a responsabilidade do Gestor Principal Sr. Alex Ferrari, com apoio orientativo e administrativo dos demais integrantes do grupo, bem como da Consultoria Agro-Patrimonial Rural - Agricompany.

A conjugação desses fatores técnicos e gerenciais resulta na **projeção econômico-financeira** a seguir, que demonstra a capacidade real de recomposição do fluxo de caixa — gerando caixa médio, pós-RJ, de R$ 463.156,94 após juros e amortizações , manutenção da atividade produtiva e cumprimento das obrigações concursais dentro do horizonte previsto pelo plano.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.24/80

	DEPOIS (PRJ) - média
EBITDA [R$]	10.099.891,84
Juros extraconcursal [R$] (ano - 1 a 8)	5.596.018,19
Juros concursal [R$] (ano - 3 a 8)	303.695,40
Sobra caixa	**R$ 4.200.178,25**

Amortização Dívida Extraconcursal - Geral (ano - 1 a 8)	R$ 2.580.086,46
Amortização Dívida concursal (ano - 3 a 8)	R$ 1.156.934,84
Subtotal amortização das dívidas (ano)	**R$ 3.737.021,30**

Sobra de Caixa após pgto juros e amortização dívida	**R$ 463.156,94**

Juros extraconcursal [%]	15,00%
Juros concursal [%]	1,5%

Planilha resumida dos indicadores financeiros dos recuperandos pós-RJ;

Para melhor compreensão das planilhas apresentadas, segue a conceito do termo EBITDA:

> ***EBITDA:*** *É o lucro, antes dos juros, depreciações e amortizações.*
> *No caso dos Recuperandos em questão, relacionamos a seguir a formulação básica para calcular o EBITDA e os valores médios de cada indicador:*
>
> ***EBITDA =*** *receita líquida (-) custos operacionais (-) despesas operacionais*
>
> ***Considerações:***
>
> - *receita líquida = área (ha) x produtividade (sacos/ha) x preço médio de venda dos grãos, já descontados os impostos;*
> - *a adoção dos parâmetros acima deve ser utilizada para cultura praticada pelos recuperandos;*
> - *nesta equação não estão sendo considerados os juros e tampouco as depreciações;*

Dessa forma, as tabelas demonstrativas apresentadas evidenciam que, embora o grupo possua endividamento expressivo, sua capacidade de geração de caixa e de pagamento supera o passivo consolidado.

Os dados comprovam que a atividade rural mantém plena viabilidade econômica e sustentabilidade operacional, desde que submetida à readequação financeira proposta neste plano de recuperação judicial.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.25/80

3.5 Laudo de Viabilidade Econômica-Financeira, Diagnóstico Financeiro e Sustentabilidade

O Laudo de Viabilidade elaborado pela Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial Rural, **datado de junho de 2026**, conclui pela viabilidade econômico-financeira do empreendimento **e comprova que a continuidade das atividades é possível dentro de um cenário técnico e sustentável**, conforme premissas constantes no laudo técnico juntado aos autos.

De acordo com as demonstrações contábeis e financeiras apresentadas pelo recuperando e analisadas pela Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial, o grupo mantém capacidade de geração de caixa/operacional contínua.

A crise enfrentada é de fluxo de caixa, e não de estrutura produtiva e considerando a adoção das diretrizes do plano de recuperação a projeção econômico-financeira evidencia equilíbrio operacional **a partir do terceiro exercício (após o período de carência)**, com **um EBITDA anual de R$ 10.099.891,84** suficiente para o cumprimento das obrigações novadas e a manutenção do capital de giro necessário ao ciclo agrícola.

O plano de recuperação judicial propõe amortizações graduais e compatíveis com o ciclo produtivo, assegurando que a reestruturação preserve a capacidade operacional, o reinvestimento em tecnologia **— programado a partir do 3º ano —** e o giro financeiro essencial à continuidade do negócio rural.

A nova estrutura delineada apresenta-se, portanto, como a única via técnica e economicamente eficaz para o adimplemento integral das obrigações. Sem a aplicação das medidas de reestruturação administrativa, financeira e comercial previstas, não há alternativa capaz de recompor os créditos nem de sustentar a atividade produtiva.

Este diagnóstico reforça que a recuperação dos créditos de todos os credores e o restabelecimento do equilíbrio econômico do negócio dependem da adoção combinada das seguintes medidas estruturantes baseadas nos dados fornecidos pelos Recuperandos:

- **Deságio linear de 80% sobre o principal concursal;**
- **Juros de 1,5% ao ano, em regime simples;**
- **Carência inicial de 24 meses para início dos pagamentos;**
- **Prazo total de 20 anos para quitação integral das obrigações.**

Essa modelagem financeira foi concebida para restabelecer o equilíbrio econômico entre o fluxo operacional e o passivo reestruturado, garantindo **solvência, previsibilidade e sustentabilidade de longo prazo**.

Além disso, proporciona **benefícios diretos aos credores**, ao assegurar a preservação da fonte geradora de renda, a recuperação progressiva dos valores devidos e a estabilidade do negócio agrícola dentro do horizonte de planejamento.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.26/80

O **deságio de 80% sobre os créditos concursais** é medida técnica essencial para restabelecer a solvência dos Recuperandos, ajustando a **relação DÍVIDA/EBITDA** a níveis compatíveis com a capacidade real de geração de caixa. Após a reestruturação, o grupo projeta **uma queda progressiva da relação Dívida/EBITDA para patamares saudáveis**.

Para demonstrar a fundamentação técnica e a adequação do deságio proposto, apresentam-se as simulações a seguir:

- ❖ **Cenário 1 – Sem aplicação do deságio**

A geração de caixa, indicada pelo EBITDA de R$ 10.099.891,84 não é suficiente para pagamento nem mesmo das despesas financeiras originais, que somam R$16.322.537,94 anuais em juros concursais e R$ 6.534.524,17 em juros com as dívidas extraconcursais, revelando incapacidade econômica de adimplir as obrigações.
A amortização do passivo nessas condições não se torna possível, pois exigiria sobra de caixa superior à geração operacional média atual, resultando em déficit e risco imediato de liquidação patrimonial.

- ❖ **Cenário 2 – Deságio de 80% (cenário recomendado)**

O deságio integral de 80% do principal permite recompor o equilíbrio financeiro e elevar a relação EBITDA/JUROS, indicando sustentabilidade plena.

Nesse cenário, o fluxo de caixa cobre o saldo devedor novado das dívidas concursais (R$ 23.138.696,80) e ainda gerando, assim, a expectativa de sobra de caixa para amortizações, reinvestimentos e contingências, assegurando o cumprimento do plano em 20 anos, com carência de 24 meses e juros simples de 1,5 % a.a.

O cronograma de amortização proposto segue a seguinte distribuição:

- **Anos 1 e 2:** 0% de amortização (carência total).
- **Anos 3 a 18:** 5% a.a. sobre o saldo devedor.
- **Anos 19 e 20:** 10% a.a. sobre o saldo devedor.

Esse modelo de reestruturação preserva o ciclo produtivo agrícola, garante a liquidez necessária para reinvestimento e evita ruptura das operações, cumprindo os princípios de **função social**, **preservação da empresa rural** e **manutenção da atividade produtiva**.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.27/80

3.6 Síntese do Diagnóstico

A análise técnica, financeira e operacional do **Grupo Ferrari** demonstra que:

- **Viabilidade e Sustentabilidade**: a atividade agrícola desenvolvida pelo grupo nos estados de Goiás e Pará é economicamente viável e sustentável, desde que implementadas as diretrizes de reestruturação propostas neste Plano.

- **Diagnóstico da Crise**: o desequilíbrio financeiro reportado é de natureza transitória, decorrente de descasamento de fluxo de caixa e de um endividamento alavancado por taxas indexadas, agravado por choques de produtividade e preço.

- **Recomposição do Equilíbrio**: a aplicação de um **deságio de 80%** sobre o valor nominal do passivo, associada ao alongamento do perfil da dívida para **20 anos** e ao período de **carência de 24 meses**, constitui a medida matemática necessária para adequar o serviço da dívida ao **EBITDA** projetado da operação.

- **Exequibilidade e Amparo Legal**: o plano apresenta-se tecnicamente exequível e juridicamente aderente ao **art. 47 da Lei 11.101/2005**, cumprindo o imperativo de preservação da unidade produtiva, tutela da função social da propriedade rural e garantia do adimplemento gradual e isonômico das obrigações perante a coletividade de credores.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.28/80

CAPÍTULO IV
— SITUAÇÃO PATRIMONIAL, ESTRUTURA DO PASSIVO E SÍNTESE DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

4.1 Levantamento Patrimonial Consolidado

O acervo patrimonial dos Recuperandos é constituído por ativos biológicos, maquinários, veículos, implementos e a fração ideal de imóveis rurais situados na região sudoeste de Goiás, cujas descrições e registros constam detalhadamente nos anexos da **Petição Inicial**.

Ressalte-se que as projeções e simulações constantes deste Plano fundamentam-se estritamente nos dados e registros fornecidos pelos Recuperandos, de sorte que a **Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial** atua na análise técnica dessas informações, sem assumir responsabilidade pela veracidade ou integridade originária dos documentos. A avaliação dos ativos foi conduzida pela **Control Union**, com a finalidade específica de instruir o presente **processo**.

A estrutura patrimonial divide-se em dois núcleos distintos:

Ativos Imobilizados (Bens Imóveis)

Refere-se à participação e titularidade sobre as áreas rurais exploradas pelo grupo. O valor venal integral das propriedades foi tecnicamente avaliado, refletindo o preço de mercado das terras e suas respectivas benfeitorias, conforme os laudos que acompanham este Plano.

A distribuição da titularidade sobre os imóveis, essencial para a garantia da continuidade operacional, está consolidada entre os membros do núcleo familiar recuperando, assegurando que a base produtiva permaneça sob gestão direta dos produtores.

Ativos Móveis e Operacionais

Compreende o parque tecnológico indispensável à operação, composto por máquinas, implementos e logística interna. Este conjunto, avaliado pela **Control Union** em 2025 perfaz a monta total necessária para a execução das safras projetadas. Sobre estes bens, os Recuperandos detêm a titularidade plena, garantindo a autonomia mecânica das atividades nos estados de Goiás e Pará.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.29/80

4.2 Detalhamento dos Bens Avaliados

a) Patrimônio rural dos Recuperandos

a.1) Imóvel Rural - Matrícula 23.353 (Jataí/GO)

- **Área total:** 72,60 ha
- **Uso atual:** Atividade agrícola (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 0,00%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 23.353; CCIR nº 933.031.010.464-0; CAR: não informado
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 10.596.478,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 6.357.887,00** (fator de comercialização 0,60 sobre o valor avaliado)

O Laudo relata que a propriedade de 72,60 ha apresenta uso predominante de agricultura (100%), com déficit de reserva legal de 14,52 ha, gerando passivo ambiental de R$ 110.281,00.

a.2) Imóvel Rural - Matrícula 25.819 (Jataí/GO)

- **Área total:** 92,30 ha
- **Uso atual:** Atividade agrícola (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 0,00%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 25.819; CCIR nº 933.031.010.464-0; CAR nº GO-5211909-9218.3B59.15A4.9C6E.E981.6F9A.D40C.C8A3
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 13.471.831,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 8.083.099,00** (fator de comercialização 0,60 sobre o valor avaliado)

O Laudo relata que a propriedade de 92,30 ha apresenta uso predominante de agricultura (100%), com déficit de reserva legal de 18,46 ha, gerando passivo ambiental de R$ 140.206,28.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.30/80

a.3) Imóvel Rural - Matrícula 31.482 (Jataí/GO)

- **Área total:** 3,00 ha
- **Uso atual:** Agroindústria (armazém/agroindústria).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 16,67%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 31.482; CCIR nº 950.017.674.923-2; CAR nº GO-5211909-C5AF.AC8F.359A.497D.9695.7C11.F374.E01D
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 387.939,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 232.763,00** (fator de comercialização 0,60 sobre o valor avaliado)

O Laudo relata que a propriedade de 3,00 ha apresenta aproximadamente 83% de área destinada a construções (agroindústria), sendo o restante utilizado para cultivo de eucalipto para uso próprio, com déficit de reserva legal gerando passivo ambiental de R$4.557,00.

a.4) Imóvel Rural - Matrícula 63.511 (Jataí/GO)

- **Área total:** 641,19 ha
- **Uso atual:** Atividade agrícola (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 23,18%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 63.511; CCIR nº 933.031.275.310-6; CAR nº GO-5211909-89BCA92690A745668BF4A3ACC5C587A0
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 81.626.914,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 48.976.148,40** (fator de comercialização 0,60 sobre o valor avaliado)

O Laudo relata que a propriedade de 641,19 ha apresenta uso predominante de agricultura, com 148,62 ha de vegetação nativa/reserva legal, sem incidência de passivo ambiental. Há sobreposição com processo minerário (autorização de pesquisa de minério de ouro nº 860597/2020).

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.31/80

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

a.5) Imóvel Rural - Matrícula 63.568 (Jataí/GO)

- **Área total:** 83,91 ha
- **Uso atual:** Atividade agrícola (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 17,30%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 63.568; CCIR nº 950.173.284.475-0; CAR nº GO-5211909-27CFE290E0844F49B679B079417582DC
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 11.793.399,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 7.076.039,00** (fator de comercialização 0,60 sobre o valor avaliado)

O Laudo relata que a propriedade de 83,91 ha apresenta uso predominante de agricultura, com 14,51 ha de vegetação nativa, gerando passivo ambiental de R$17.237,00. Há sobreposição com requerimento de pesquisa de calcário (nº 860822/2025).

a.6) Imóvel Rural - Matrícula 65.201(Jataí/GO)

- **Área total:** 62,86 ha
- **Uso atual:** Atividade agrícola (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 0,00%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 65.201; CCIR nº 000.051.692.328-8; CAR nº GO-5211909-CBB2183812D245B38C41AC68EA04E8E6.
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 10.350.748,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 6.210.449,00** (fator de comercialização 0,60 sobre o valor avaliado)

O Laudo relata que a propriedade de 62,86 ha apresenta uso predominante de agricultura (100%), sem reserva legal averbada, gerando passivo ambiental de R$ 95.489,00.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.32/80

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

a.7) Imóvel Rural - Matrícula 65.250 (Jataí/GO)

- **Área total:** 429,72 ha
- **Uso atual:** Atividade agrícola (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 18,74%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 65.250; CCIR nº 000.051.692.328-8; CAR nº GO-5211909-CBB2183812D245B38D41AC68EA04E8E6
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 63.239.873,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 37.943.924,00** (fator de comercialização 0,60 sobre o valor avaliado)

O Laudo relata que a propriedade de 429,72 ha apresenta uso predominante de agricultura, com 80,54 ha de vegetação nativa/reserva legal, gerando passivo ambiental de R$ 41.050,00.

a.8) Imóvel Rural - Matrícula 66.862 (Jataí/GO)

- **Área total:** 446,78 ha
- **Uso atual:** Atividade agrícola (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 43,37%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 66.862; CCIR nº 933.031.007.609-3; CAR nº GO-5211909-27CFE290E0844F49B679B079417582DC
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 47.284.023,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 28.370.414,00** (fator de comercialização 0,60 sobre o valor avaliado)

O Laudo relata que a propriedade de 446,78 ha apresenta 43,37% de vegetação nativa/reserva legal (193,78 ha), sem incidência de passivo ambiental. Há sobreposição com requerimento de pesquisa de calcário (nº 860822/2025 e 860823/2025) e de lavra garimpeira de diamante (nº 861042/2023). Confronta com o Assentamento PA Rio Claro (639,61 ha, 17 famílias, criado em 20/08/2001).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.33/80

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

a.9) Imóvel Rural - Matrícula 67.240 (Jataí/GO)

- **Área total:** 145,30 ha
- **Uso atual:** Atividade agrícola (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 0,76%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 67.240; CCIR nº 950.190.199.931-9;
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 23.782.143,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 14.269.286,00** (fator de comercialização 0,60 sobre o valor avaliado)

O Laudo relata que a propriedade de 145,30 ha apresenta uso predominante de agricultura, com apenas 1,10 ha de vegetação nativa, gerando passivo ambiental de R$212.363,00.

a.10) Imóvel Rural - Matrícula 68.964 (Jataí/GO)

- **Área total:** 389,50 ha
- **Uso atual:** Atividade predominante agrícola (soja e milho) e pequena pecuária.
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 5,79%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 68.964; CCIR nº 950.033.774.952-1; CAR nº GO-5211909-CBB2183812D245B38D41AC68EA04E8E6;
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 62.596.553,00**
- **Valor de liquidação forçada de terra nua: R$ 37.557.932,00** (fator de comercialização 0,60 sobre o valor avaliado)

O Laudo relata que a propriedade de 389,50 ha apresenta uso misto de cultivo de cereais (soja/milho - agricultura predominante), contando com 22,55 ha de vegetação nativa, gerando passivo ambiental de R$420.361,00. Inclui benfeitorias avaliadas em R$1.214.481,00 e máquinas/equipamentos avaliados em R$14.700.700,00.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.34/80

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

a.11) Imóvel Rural - Matrícula 16.938 (Mineiros/GO)

- **Área total:** 111,32 ha
- **Uso atual:** Misto (reserva legal, pastagem e agricultura)
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 93,77%
- **Localização:** Mineiros/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 16.938; INCRA nº 932.060.010.065-0; CAR nº GO-5213103-513DA3F64DC74CC99222F3F1E55AAE81
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 1.606.242,00**
- **Valor de liquidação forçada: 1.114.853,00** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 111,3200 ha apresenta 93,77% de vegetação preservada (104,38 ha), com passivo ambiental de R$ 31.720,00 (déficit de 3,75%), sem sobreposição com terras indígenas, quilombolas, assentamentos, unidades de conservação ou embargos ambientais. Há sobreposição com processos minerários.

a.12) Imóvel Rural - Matrícula 19.874 (Jataí/GO)

- **Área total:** 641,1867 ha
- **Uso atual:** Atividade agrícola (soja e milho)
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 22,74%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 19.874; INCRA nº 933.031.275.310-6; CAR nº GO-5211909-89BCA92690A745668BF4A3ACC5C587A0
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 81.682.697,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 57.177.888,00** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a matrícula 19.874 apresenta originalmente apenas 5,0966 ha em sua descrição documental, mas para fins de avaliação foi considerada a área de 641,1867 ha constante na certificação SIGEF (que faz referência à matrícula 63.511) conforme KML fornecido. Assim, o laudo retrata uma propriedade rural de 641,1867 ha, que apresenta 22,74% de

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.35/80

vegetação preservada (145,83 ha), sem passivo ambiental identificado, sem sobreposição com terras indígenas, quilombolas, assentamentos, unidades de conservação ou embargos ambientais. Estando na área de pesquisas e processos minerários.

a.13) Imóvel Rural - Matrícula 53.505 (Jataí/GO)

- **Área total:** 4,2187 ha
- **Uso atual:** Atividade agrícola (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** não identificada (déficit de 100%)
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 53.505; INCRA nº 933.031.021.377-5; CAR: não informado
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 583.687,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 406.659,00** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 4,2187 ha não apresenta área preservada identificada, com passivo ambiental de R$ 6.408,00 (déficit de 100%), sem sobreposição com terras indígenas, quilombolas, assentamentos, unidades de conservação ou embargos ambientais. Há sobreposição com processos minerários.

a.14) Imóvel Rural – Matrícula 70.026 (Jataí/GO)

- **Área total:** 334,9655 ha
- **Uso atual:** Atividade agrícola (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 36,00%
- **Localização:** Jataí/GO
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 70.026; INCRA nº 933.031.025.364-5; CAR nº GO-5211909-293F6F43F6A04B549B6AD26CFFFC9BCC
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 43.581.691,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 30.507.184,00** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 334,9655 ha apresenta 36,00% de vegetação preservada (119,87 ha), sem passivo ambiental identificado, sem sobreposição com terras indígenas, quilombolas, assentamentos, unidades de conservação ou embargos ambientais. Há sobreposição com processos minerários.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.36/80

a.15) Imóvel Rural - Matrícula 10.455 (Moju/PA)

- **Área total:** 231,86 ha
- **Uso atual:** Pecuária.
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 44,72%
- **Localização:** Moju/PA
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 10.455; INCRA nº 950.130.826.340-3; CAR nº PA-1504703-6E5FA33CF0594344AA6E77378D60017E
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 4.116.246,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 2.881.372,20** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 231,86 ha apresenta uso predominante de pecuária, rede hidrográfica de pequeno porte e permanente, acesso pela PA-151 (rodovia não pavimentada), e passivo ambiental de R$ 621.340,18 referente ao déficit de 81,81 ha de Reserva Legal.

a.16) Imóvel Rural - Matrícula 10.456 (Moju/PA)

- **Área total:** 823,63 ha
- **Uso atual:** Pecuária.
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 93,48%
- **Localização:** Moju/PA
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 10.456; INCRA nº 950.130.826.340-3; CAR nº PA-1504703-926A06CF755A46D99C2CF1294D61964A
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 6.059.466,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 4.241.626,20** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 823,63 ha apresenta uso predominante de Reserva Legal (86,25%), sem infraestrutura disponível, rede hidrográfica de pequeno porte e permanente, e sem passivo ambiental identificado.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.37/80

a.17) Imóvel Rural - Matrícula 11.124 (Moju/PA)

- **Área total:** 949,43 ha
- **Uso atual:** Agricultura (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 86,15%
- **Localização:** Moju/PA
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 11.124; INCRA nº 950.130.827.690-4; CAR nº PA-1504703-7761182BD6B1438FAE602ADE11C8E782
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 12.155.500,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 8.508.850,00** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido -)

O Laudo relata que a propriedade rural de 949,43 ha apresenta uso predominante agrícola, com área agricultável e média de 60 sacas/ha de soja e 120 sacas/ha de milho, topografia suave ondulada, rede hidrográfica de pequeno porte e permanente, além de possuir acesso pela PA-151.

a.18) Imóvel Rural - Matrícula 11.125 (Moju/PA)

- **Área total:** 1.211,69 ha
- **Uso atual:** Agricultura (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 92,75%
- **Localização:** Moju/PA
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 11.125; INCRA nº 999.962.553.786-0; CAR nº PA-1504703-D80484562DDC4D9893B27AD224F8B094
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 13.490.993,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 9.443.695,10** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 1.211,69 ha apresenta uso predominante agrícola, com 20 anos de produtividade e média de 60 sacas/ha de soja e 120 sacas/ha de milho, rede hidrográfica de pequeno porte e permanente, infraestrutura com rede elétrica e telefônica, acesso pela PA-151.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.38/80

a.19) Imóvel Rural - Matrícula 11.128 (Moju/PA)

- **Área total:** 1.169,18 ha
- **Uso atual:** Agricultura (soja e milho).
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 82,72%
- **Localização:** Moju/PA
- **Situação cadastral:** Matrícula nº 11.128; INCRA nº 950.130.827.665-3; CAR nº PA-1504703-25D9D1FF624D4E21B3704B2E5D37C699
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 13.071.446,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 9.150.012,20** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 1.169,18 ha apresenta uso predominante agrícola, com infraestrutura de rede elétrica e telefônica, rede hidrográfica de pequeno porte e permanente, cercas regulares, acesso pela PA-151 (rodovia não pavimentada). A propriedade conta com extenso parque de máquinas e equipamentos agrícolas avaliado em R$12.820.000,00 (valor atual).

a.20) Sítio São Rafael - Matrícula não informada (Moju/PA)

- **Área total:** 176,2675 ha
- **Uso atual:** Pecuária.
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 72,20%
- **Localização:** Moju/PA
- **Situação cadastral:** Matrícula nº: não informada; INCRA nº: não informada; CAR nº PA-1504703-9FD62DAE310F44B193D8B6949CE3FD9B
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 1.465.135,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 1.025.595,00** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 176,2675 ha apresenta 72,20% de vegetação preservada (127,27 ha), sem passivo ambiental identificado, sem sobreposição com terras indígenas, quilombolas, assentamentos, unidades de conservação ou embargos ambientais. Há sobreposição com processos minerários.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.39/80

a.21) Fazenda Santo Antônio - Matrícula não informada (Moju/PA)

- **Área total:** 151,1928 ha
- **Uso atual:** Pecuária e vegetação nativa.
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 67,59%
- **Localização:** Moju/PA
- **Situação cadastral:** Matrícula nº: não informada; INCRA nº: não informada; CAR nº PA-1504703-52E1D38DCEC340E7AD2B0445011757EB
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 1.302.072,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 911.450,00** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 151,1928 ha apresenta 67,59% de vegetação preservada (102,19 ha), sem passivo ambiental identificado, sem sobreposição com terras indígenas, quilombolas, assentamentos, unidades de conservação ou embargos ambientais. Há sobreposição com processos minerários.

a.22) Sítio Temperado - Matrícula não informada (Moju/PA)

- **Área total:** 114,5120 ha
- **Uso atual:** Pecuária e vegetação nativa.
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 50,00%
- **Localização:** Moju/PA
- **Situação cadastral:** Matrícula nº: não informada; INCRA nº: não informada; CAR nº PA-1504703-0A39F0CC320D405290DF43B6136B0119 (Status: Pendente - Analisado, aguardando atendimento a notificação)
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 1.120.729,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 784.510,00** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 114,5120 ha apresenta 50,00% de vegetação preservada (56,91 ha), sem passivo ambiental identificado, sem sobreposição com terras indígenas, quilombolas, assentamentos, unidades de conservação ou embargos ambientais. Há sobreposição com processos minerários.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.40/80

a.23) Sítio Tempero - Matrícula não informada (Moju/PA)

- **Área total:** 118,2644 ha
- **Uso atual:** Pecuária e vegetação nativa.
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 82,00%
- **Localização:** Moju/PA
- **Situação cadastral:** Matrícula nº: não informada; INCRA nº: não informada; CAR nº: não há (o imóvel se sobrepõe a 4 inscrições)
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 801.596,00**
- **Valor de liquidação forçada: 561.117,00** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 118,2644 ha apresenta 82,00% de vegetação preservada (96,87 ha), sem passivo ambiental identificado, sem sobreposição com terras indígenas, quilombolas, assentamentos, unidades de conservação ou embargos ambientais. Há sobreposição com processos minerários.

a.24) Sítio Berg - Matrícula não informada (Moju/PA)

- **Área total:** 147,1718 ha
- **Uso atual:** Pecuária e vegetação nativa.
- **Vegetação nativa e Reserva legal existente:** 87,00%
- **Localização:** Moju/PA
- **Situação cadastral:** Matrícula nº: não informada; INCRA nº: não informada; CAR nº PA-1504703-DD830EA7EDC342258757AE31368CFC25
- **Valor de mercado do bem (terra nua): R$ 1.132.634,00**
- **Valor de liquidação forçada: R$ 792.844,00** (desconto de 30% sobre o valor de mercado líquido)

O Laudo relata que a propriedade rural de 147,1718 ha apresenta 87,00% de vegetação preservada (128,17 ha), sem passivo ambiental identificado, sem sobreposição com terras indígenas, quilombolas, assentamentos, unidades de conservação ou embargos ambientais. Há sobreposição com processos minerários.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.41/80

Imóveis rurais devidamente cadastrados no CAR e certificado pelo INCRA (exceto os imóveis ainda em análise - Sítios Temperado, Tempero e Berg, sendo suas áreas atribuídas pelo conjunto de informações do Cadastro Ambiental Rural, concluindo que, na data do laudo, não há restrições impeditivas para uso produtivo.

As áreas rurais supramencionadas são reputadas como **ativo essencial à continuidade da produção agrícola**, sem liquidez imediata suficiente para cobertura de passivo, mesmo sob liquidação forçada, que além de descontinuar a atividade em dois estados da federação, causaria impacto drástico a produção estadual correspondente, queda de empregos diretos e indiretos, além de não abarcar todo o passivo, tendo em vista que a estimativa nunca poderá exaurir a realidade comercial fática.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.42/80

b) Máquinas, Implementos e Veículos Agrícolas

O *Laudo de Avaliação de Máquinas (nov/2025)* abrange 67 bens localizados na região rural dos estados de Goiás e Pará, classificados e avaliados conforme as normas ABNT NBR 14.653-3, sintetizados a seguir:

Fonte: Laudos de Avaliação Patrimonial - Control Union. (set/2025)

TIPO DE MÁQUINA	MARCA	MODELO	ANO	VALOR
Terraceador	Baldan	28 discos de 28 pol.	2020	R$ 130.000,00
Grade niveladora	Tatu	36 discos de 22 pol.	2022	R$ 46.200,00
Trator	Case	Framal 100	2020	R$ 135.000,00
Lâmina	MX	MXU 308 1000kg	2020	R$ 9.500,00
Trator	John Deere	6415 106 CV	2012	R$ 250.000,00
Misturadeira	Casale	RX 175	2022	R$ 150.000,00
Pá carregadeira	Maxloader	Max 956C	2023	R$ 450.000,00
Carreta tratadora de semente	Grazmec	TS 5	2018	R$ 85.000,00
Plantadeira	Tatu	USAP 20 linhas	2016	R$ 300.000,00
Trator	New Holland	T8.325	2014	R$ 535.000,00
Caminhão com munck	Iveco	Tector 240E22	2013	R$ 420.000,00
Plataforma	John Deere	0630A	2020	R$ 205.000,00
Colheitadeira	John Deere	S770 378 CV	2022	R$ 2.000.000,00
Colheitadeira	John Deere	S760 325 CV	2020	R$ 1.550.000,00
Trator	New Holland	T8.325	2014	R$ 535.000,00
Plantadeira	New Holland	PL 7036	2015	R$ 350.000,00
Caminhão caçamba	Mercedez-Benz	1938	2003	R$ 115.000,00
Trator	John Deere	6125 J	2022	R$ 400.000,00
Carreta graneleira	Jan	Tanker Magnu 25.000 ton	2020	R$ 160.000,00
Trator	New Holland	TM 7020	2015	R$ 160.000,00

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.43/80

Fonte: Laudos de Avaliação Patrimonial - Control Union. (set/2025)				
Esparramadeira	Jan	Lancer Maximus	2011	R$ 80.000,00
Pulverizador autopropelido	John Deere	4730	2009	R$ 300.000,00
Plantadeira	Tatu	USAP 30 linhas	2016	R$ 480.000,00
Plataforma	New Holland	17X45	2014	R$ 50.000,00
Colheitadeira	New Holland	CR 7.90	2014	R$ 1.000.000,00
Plataforma	New Holland	15X45	2014	R$ 40.000,00
Colheitadeira	New Holland	CR 9060	2014	R$ 800.000,00
Plataforma	John Deere	740FD 35 pés Draper	2022	R$ 650.000,00
Plataforma	New Holland	35 pés Draper	2014	R$ 250.000,00
Plataforma	New Holland	30 pés	2014	R$ 120.000,00
Trator	New Holland	T7.205	2018	R$ 400.000,00
Caminhão caçamba	Mercedes-Benz	Atron 2324	2014	R$ 300.000,00
Trator	New Holland	T8.355	2014	R$ 700.000,00
Grade aradora	Baldan	24 discos de 28 pol.	2014	R$ 45.000,00
Distribuidor autopropelido	Stara	Hercules 5.0	2015	R$ 550.000,00
Caminhão	Mercedes-Benz	1933 LS	1987	R$ 90.000,00
Caminhão	Mercedes-Benz	Actros 2546 LS	2010	R$ 320.000,00
Carreta boiadeira	Rodolinea	PC 3E	2008	R$ 140.000,00
Carreta prancha	Troppa Cartudo	3E	2022	R$ 200.000,00
Carreta caçamba	Noma	SRAB2E18 BCMT	2014	R$ 110.000,00
Pá carregadeira	John Deere	724	2017	R$ 400.000,00
Trator	New Holland	NW 78325	2012	R$ 350.000,00
Plataforma	John Deere	620 A	2014	R$ 250.000,00
Plataforma	John Deere	630 A	2014	R$ 250.000,00
Colheitadeira	John Deere	S660	2017	R$ 1.400.000,00
Bazuca	Stara	Rebok 16000	2007	R$ 60.000,00

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.44/80

Fonte: Laudos de Avaliação Patrimonial - Control Union. (set/2025)				
Ensiladora de Grãos	NB Maquinas	NSG 9200	2015	R$ 60.000,00
Retroescavadeira de rodas	JCB	3CXB14CM2CM	2020	R$ 400.000,00
Extratora de grãos	Jorge Máquinas	JM EXG-250	2023	R$ 150.000,00
Motoniveladora	Catterpillar	120B	1975	R$ 100.000,00
Trator de esteira	Caterpillar	D4	1975	R$ 25.000,00
Trator	Case	Farmall 80	2010	R$ 120.000,00
Pulverizador	John Deere	M4030	2022	R$ 1.300.000,00
Trator	John Deere	6190 J	2022	R$ 600.000,00
Trator	John Deere	8270J	2022	R$ 1.450.000,00
Grade niveladora	Tatu	FH S4618	2014	R$ 35.000,00
Retroescavadeira	John Deere	250GLC	2022	R$ 700.000,00
Esteira de borracha	Michelin	Camso CTS 36T23A	2022	R$ 20.000,00
Grade aradora superpesada	Tatu	S-1094	2022	R$ 110.000,00
Trator de esteira	New Holland	D170	2010	R$ 200.000,00
Semeadora adubadora autopropelida	Stara	Herculos 6.0	2022	R$1.000.000,00
Distribuidor de calcário	Jan	Lancer Maximus 12000 TH	2022	R$ 200.000,00
Trator	John Deere	8270R	2022	R$ 1.100.000,00
Trator	John Deere	7230J	2022	R$800.000,00
Plantadeira	Tatu	USAP S0114	2016	R$ 150.000,00
Colheitadeira	John Deere	S660	2017	R$ 1.400.000,00
Trator	John Deere	TM 7505	2005	R$ 190.000,00
VALOR TOTAL	R$ 27.520.700,00			

Os bens e veículos avaliados integram a logística operacional interna da atividade agrícola. — transporte de insumos, pessoal e apoio mecânico — sendo, portanto, bens de uso essencial e não ociosos.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.45/80

Nenhum deles foi identificado como alienável, pois compõem o suporte necessário às frentes de trabalho na atividade rural.

---

c) Consolidação Patrimonial

Fonte: Laudos de Avaliação Patrimonial - Control Union. (set/2025)				
Categoria (Grupo)	**Descrição**	**Localização**	**Valor total (R$)**	**Valor de Liquidação Forçada (R$)**
Imóvel Rural	Mat.66.862, 63.568, 23.353, 25.819, 16.938, 63.511, 68.964, 65.250, 65.201, 31.482, 70.026, 67.240, 10.455, 10.456, 19.874, 53.505, 11.125, 11.124, 11.128.)	Região Rural - Jataí (GO) e Moju (PA)	R$ 507.893.617,00	**R$ 322.350.655,00**
Máquinas/Equip…	67 bens (maquinários agrícolas)	Região Rural - Jataí (GO) e Moju (PA)	R$ 27.520.700,00	**R$ 19.264.490,00**
VALOR TOTAL			R$ 535.414.317,00	**R$ 341.615.145,00**

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.46/80

4.3 - Estrutura Econômico-Financeira e Capacidade de Liquidez

A análise técnica do fluxo de caixa e do balanço patrimonial revela que os ativos dos Recuperandos possuem natureza eminentemente produtiva e imobilizada. Não há, portanto, disponibilidade líquida ou reservas financeiras imediatas capazes de suportar o passivo consolidado em um cenário de liquidação judicial ou venda forçada.

Fica demonstrado ao **processo** que ainda que o valor de liquidação forçada consolidado dos ativos supere nominalmente o passivo total de R$ 164.097.366,76, não sustenta a liquidez real.

Pois a alienação forçada implicaria a **destruição** da **única** fonte geradora de renda dos Recuperandos, inviabilizando o pagamento do próprio passivo ao longo do tempo. A terra rural, quando desprovida de sua função produtiva e de seus operadores, não gera caixa — e os credores financeiros, majoritariamente titulares de CPR e CCB com vencimentos correntes, não seriam satisfeitos pela venda de ativos imobilizados em processo judicial de prazo indeterminado.

Por conseguinte, a manutenção da atividade agrícola apresenta-se como a **única via economicamente racional** para garantir o adimplemento das obrigações e a preservação do valor do empreendimento.

A modelagem financeira proposta neste Plano, desenhada para compatibilizar a capacidade de geração de receita com a sustentabilidade do grupo, fundamenta-se nos seguintes pilares:

- **Equalização do Passivo:** Aplicação de deságio de 80% sobre o montante principal das dívidas, ajustando o débito à realidade produtiva atual;
- **Encargos Financeiros Racionais:** Incidência de juros simples de 1,5% a.a., afastando o anatocismo que historicamente asfixiou o caixa dos produtores;
- **Diferimento Estratégico (Carência):** Período de carência de 24 meses, essencial para a recomposição do capital de giro e investimento nas safras de transição;
- **Plano de Amortização de Longo Prazo:** Prazo global de 20 anos para a quitação integral, alinhado aos ciclos plurianuais do agronegócio.

Conclusões sobre a Solvência e Essencialidade

Com base nas avaliações patrimoniais e no diagnóstico financeiro detalhado na **Petição Inicial**, conclui-se que:

1. **Inviabilidade da Liquidação:** O ativo imobiliário e o parque de máquinas possuem alta essencialidade operacional. A alienação destes bens interromperia o ciclo produtivo, extinguindo a única fonte de receita capaz de honrar o Plano;
2. **Núcleo Patrimonial Estratégico:** As áreas situadas no Sudoeste Goiano representam o núcleo físico e operacional da atividade, sendo a terra o principal insumo de geração de riqueza;

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.47/80

3. **Exclusividade da Fonte Geradora:** A exploração agrícola é o único instrumento viável para a geração de caixa e o cumprimento escalonado do passivo.

Em suma, a eficácia deste Plano de Recuperação Judicial exige a compreensão de que a liquidação não proporcionaria retorno financeiro satisfatório a nenhuma classe de crédito. A viabilidade do soerguimento dos Recuperandos, repousa na cooperação entre os participantes e na manutenção da estrutura produtiva, garantindo que o valor gerado pela terra seja revertido para o adimplemento ordenado dos compromissos assumidos no **processo**.

4.4 Estrutura do Passivo Consolidado

Com base nos dados financeiros informados pelos Recuperandos, consolidados na petição inicial e no **Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira**, o passivo total atinge: **R$ 164.097.366,76** (cento e sessenta e quatro milhões, noventa e sete mil, trezentos e sessenta seis reais e setenta e seis centavos).

Sendo:

- **R$ 115.693.484,02** de natureza **concursal** e;
- **R$48.403.882,74** de natureza **extraconcursal**.

A seguir reproduzimos a composição detalhada do passivo extraída do laudo de viabilidade:

AGRUPAMENTO DAS DÍVIDAS POR CATEGORIA DE CRÉDITO E % DE DESÁGIO				
CLASSE DE CREDORES	QUANTIDADE	VALOR DA DÍVIDA [R$]	PERCENTUAL DESÁGIO [%]	VALOR APÓS DESÁGIO[R$]
CLASSE I - TRABALHISTAS	0	R$ -		R$ -
CLASSE II - GARANTIA REAL	12	R$ 87.856.336,83	80%	R$ 17.571.267,37
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	38	R$ 27.498.652,18	80%	R$ 5.499.730,44
CLASSE IV - ME/EPP	3	R$ 338.495,00	80%	R$ 67.699,00
TOTAL DO CRÉDITO CONCURSAL	**53**	**R$ 115.693.484,02**	**80%**	**R$ 23.138.696,80**

TOTAL DO CRÉDITO EXTRACONCURSAL	**R$ 48.403.882,74**
CRÉDITO EXTRACONCURSAL - Insumos Safra 25/26	**R$ -**
TOTAL DAS DÍVIDAS	**R$ 164.097.366,76**

Quadro extraído do Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.48/80

CAPÍTULO V — CLASSIFICAÇÃO DE CREDORES E TRATAMENTO POR CLASSE

5.1 Princípios Gerais de Classificação

A classificação dos credores obedece às disposições dos **arts. 41 a 45 da Lei 11.101/2005**, respeitando a natureza do crédito, a existência ou não de garantias e a destinação dos recursos originalmente obtidos.

Os créditos foram agrupados nas quatro classes previstas em lei, conforme quadro de credores consolidado no processo.

Classe	Natureza do crédito	Fundamento legal	Tratamento no PRJ
I	Trabalhistas e Equiparados	Art. 41, I	Ausentes; não há empregados com créditos vencidos ou de natureza trabalhista.
II	Credores com Garantia Real	Art. 41, II	Sujeitos ao deságio de 80%, prazo de 20 anos, carência de 24 meses e juros simples de 1,5% a.a.
III	Quirografários (sem garantia real)	Art. 41, III	Sujeitos ao deságio de 80%, prazo de 20 anos, carência de 24 meses e juros simples de 1,5% a.a.
IV	Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP)	Art. 41, IV	Sujeitos ao mesmo tratamento da Classe de “Garantia Real” e “Quirografários”, mantendo paridade entre credores.

Os créditos fiscais e extraconcursais não integram a base concursal, mas são tratados no Capítulo VI, em conformidade com os arts. 68 e 84 da LREF.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.49/80

5.2 Credores Trabalhistas – Classe I

Não foram identificados créditos trabalhistas ou equiparados.

As declarações anexas confirmam que os trabalhadores vinculados às atividades rurais receberam suas verbas regulares, não havendo pendências de salários, indenizações ou encargos sociais.

Assim, esta classe permanece sem representação e sem impacto financeiro no plano.

5.3 Credores com Garantia Real – Classe II

Esta classe compreende instituições financeiras, tradings e demais agentes de crédito vinculados à CPR/CPRF, Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) e operações rurais garantidas por penhor ou hipoteca.



Tratamento Aplicável à Classe II — Garantia Real

- **Deságio linear de 80%** sobre o valor principal;
- **Carência de 24 (vinte e quatro) meses**, contados da data de homologação judicial do plano;
- **Juros simples de 1,5% ao ano**, incidentes após o término da carência;
- **Prazo total de 20 anos** para quitação integral, com **amortização progressiva** — 5% a.a. entre os **anos 3 e 18**, e **10% a.a.** nos **anos 19 e 20**;
- **Manutenção integral das garantias reais** até a quitação final das obrigações.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.50/80

As condições estabelecidas asseguram compatibilidade entre fluxo operacional e obrigações financeiras, permitindo o cumprimento integral do plano sem ruptura do ciclo produtivo.

O modelo proposto preserva a **segurança jurídica dos credores garantidos**, ao mesmo tempo em que **garante a continuidade da atividade rural e a manutenção da fonte produtora**, atendendo ao princípio da **função social da empresa** previsto no artigo 47 da Lei nº 11.101/2005.

5.4 Credores Quirografários – Classe III

Incluem-se nesta classe os credores sem garantia real, abrangendo fornecedores de insumos, trading partners e demais pessoas jurídicas comerciais que mantêm relação de compra e venda com os Recuperandos.



Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.51/80

Tratamento:

- Aplicação do **deságio linear de 80 %** sobre o principal;
- **Carência de 24 meses**;
- **Juros simples de 1,5 % a.a.** após carência;
- **Prazo total de 20 anos**, com amortização progressiva.

5.5 Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Classe IV

Compreende fornecedores de insumos locais e prestadores de serviços de baixa escala, com créditos inferiores ao limite legal (art. 41, IV, Lei 11.101/2005).



Tratamento Previsto:

- Deságio linear de 80 %;
- Prazo total de 20 anos;
- Carência de 24 meses;
- Juros simples de 1,5 % a.a.;

Essa medida estimula a liquidez imediata no mercado local e preserva o relacionamento comercial dos Recuperandos com a cadeia produtiva regional.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

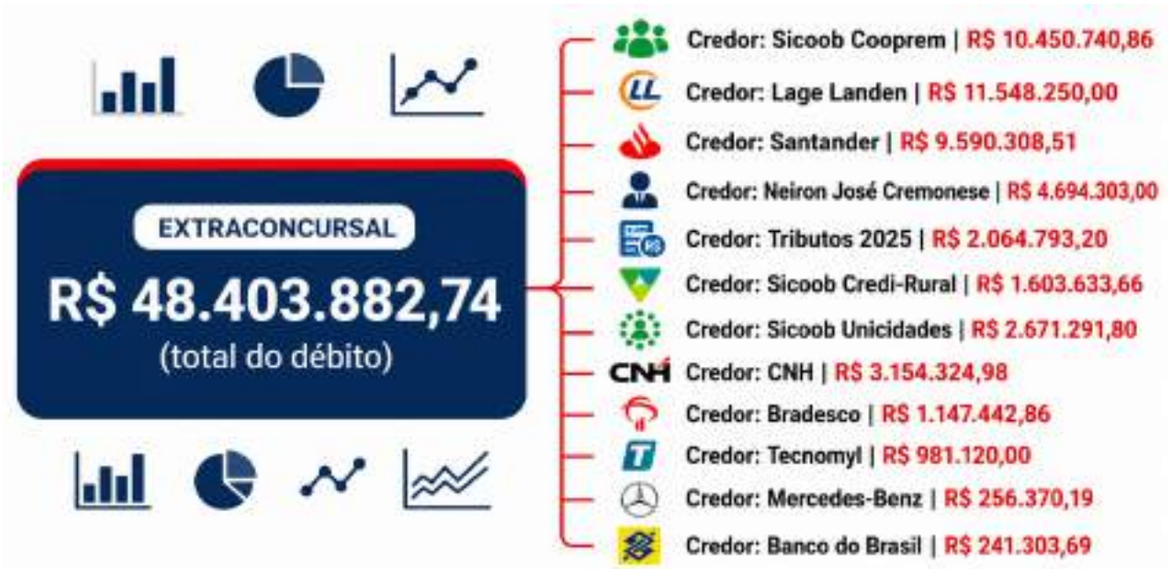
Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.52/80

5.6 Credores Fiscais e Extraconcursais

Os créditos tributários e extraconcursais não se submetem a deságio ou às condições do plano, sendo regidos pelos arts. 67 e 68 da LREF e pela Lei 10.522/2002.

A recuperação destes valores ocorrerá mediante adesão aos programas de parcelamento fiscal federal e estadual vigentes, com eventual negociação individualizada junto às autoridades competentes.

Os pagamentos correntes de tributos e encargos sociais deverão ser mantidos em dia, garantindo a regularidade fiscal dos Recuperandos durante todo o período de execução do plano, haja vista que tais créditos versam, em sua maioria a operações (CPR's) ou tipos de garantias não suscetíveis ao Plano Recuperacional, ex: *Contratos em alienação fiduciária.*



5.6.1 Créditos Fiscais e Tributários Os créditos de natureza tributária federal, estadual e municipal não integram a base concursal e possuem tratamento legal específico, regidos pelo art. 68 da LREF e pela Lei 10.522/2002. Sua regularização ocorrerá mediante adesão aos programas de parcelamento fiscal vigentes, mantendo-se os tributos correntes pagos pontualmente durante toda a execução do Plano.

5.6.2 Créditos Extraconcursais de Natureza Privada Os créditos abaixo elencados são classificados como extraconcursais em razão de (ex. CPR, Crédito garantido por alienação fiduciária, eventual contrato posterior ao deferimento do processamento, crédito DIP, etc.), não se sujeitando ao deságio nem às condições de carência e prazo previstos neste Plano.

Conforme fluxo de caixa projetado no Laudo de Viabilidade, propõe-se a repactuação dos referidos créditos pelo prazo de 20 (vinte) anos, observados 2 (dois) anos de carência — restrita ao principal — e 18 (dezoito) anos de amortização, sem aplicação de deságio. Para garantir a viabilidade desse fluxo, serão necessárias novas renegociações e captações futuras de recursos junto a instituições financeiras, com juros estimados em 15% a.a., em substituição à média ponderada atual de 13,5% a.a. incidentes sobre as dívidas extraconcursais.

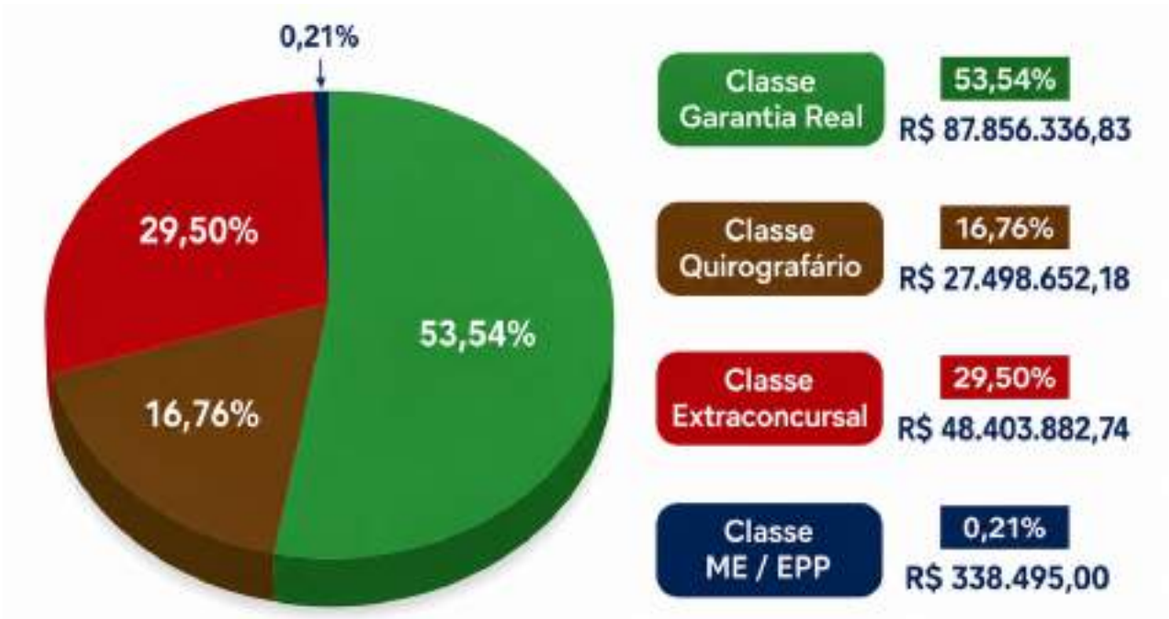
Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.53/80

5.7 Nota Técnica

A classificação aqui adotada preserva a **paridade entre credores concursais**, mantendo a proporcionalidade entre garantia, deságio e prazo.



A uniformização das condições de pagamento estabelecidas neste Plano visa coibir o tratamento discriminatório entre pares, assegurando a transparência e a higidez na execução do encargo recuperacional, em estrita observância ao **art. 47 da Lei nº 11.101/2005**.

O modelo de reestruturação proposto revela-se financeiramente sustentável, tecnicamente exequível e juridicamente adequado à realidade econômica do **Grupo Ferrari**, harmonizando a capacidade de geração de caixa com a satisfação do passivo.

⚠️ **Comunicação de Dados Bancários**:

- Os credores deverão encaminhar à Administradora Judicial (AJ), no prazo preclusivo de até **30 (trinta) dias** contados da concessão da recuperação judicial, os dados bancários necessários à efetivação dos pagamentos, utilizando-se do meio eletrônico a ser oportunamente divulgado pela AJ.

- A inércia no envio das informações dentro do prazo assinalado implicará a suspensão do pagamento respectivo até a devida regularização.

- Tal suspensão não caracterizará a mora ou inadimplemento dos Recuperandos, competindo à AJ a manutenção, controle e publicação periódica da relação de credores aptos ao recebimento dos valores novados.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.54/80

CAPÍTULO VI
— MECANISMOS DE RECUPERAÇÃO E ESTRUTURA DE PAGAMENTO

6.1 Premissas e Diretrizes dos Mecanismos de Reestruturação

O presente Plano, fundamentado no artigo 50 da Lei nº 11.101/2005 (LREF), adota meios estratégicos de recuperação voltados à preservação da unidade produtiva e ao atendimento escalonado do passivo. As medidas centrais compreendem:

- **Reestruturação do Passivo Concursal:** Repactuação integral das dívidas com aplicação de deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor nominal;
- **Modificação do Perfil da Dívida:** Alongamento do prazo de liquidação para 20 (vinte) anos, com carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da homologação judicial do Plano;
- **Consolidação Substancial e Garantias:** Unificação do tratamento das garantias sob a ótica da consolidação substancial do grupo familiar, garantindo a incolumidade dos bens essenciais à produção;
- **Continuidade Operacional:** Manutenção estrita da atividade agrícola em regime de continuidade (*going concern*);
- **Proteção Jurisdicional:** Manutenção da suspensão de ações e execuções individuais, garantindo a estabilidade necessária ao cumprimento das metas recuperacionais.

A execução dessas medidas visa o reequilíbrio financeiro, a salvaguarda de postos de trabalho e o cumprimento da função social das propriedades rurais no interior de Goiás(GO) e Pará (PA).

Eixos Fundamentais da Recuperação Progressiva

O modelo de soerguimento estruturado pelos Recuperandos repousa sobre três pilares de gestão:

Aperfeiçoamento da Governança e Gestão Operacional:

- **Gestão Unificada:** Centralização das decisões administrativas, financeiras e contábeis sob a responsabilidade direta dos produtores **ALEX FERRARI, ALEXANDRE FERRARI, ANDRIELLE FERRARI MANTELLI, ARCIR LUIZ FERRARI, ERICA SANTOS ASSIS LIMA FERRARI, FERNANDO MANTELLI, IDELSI FERRARI e TALITA LEITE SILVA FERRARI**, com o suporte técnico e consultivo da assessoria especializada;

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.55/80

- **Transparência e *Reporting*:** Implementação de relatórios semestrais de desempenho operacional e fluxo de caixa, permitindo o acompanhamento em tempo real da evolução do Plano;

- **Contabilidade de Custos:** Estruturação de centros de custos por safra e unidade produtiva, garantindo a rastreabilidade absoluta dos resultados e a eficiência na aplicação de insumos;

- **Compliance Agrícola:** Adoção de práticas de conformidade na gestão de crédito e no relacionamento com fornecedores (*tradings* e cooperativas).

Otimização do Ativo e Desmobilização de Bens Não Essenciais:

- **Alienação Programada:** Eventual alienação de ativos móveis ociosos, veículos de apoio ou implementos não estratégicos, desde que não comprometam a frente de plantio ou a capacidade produtiva;

- **Destinação de Recursos:** Os valores oriundos de tais alienações serão integralmente revertidos para a amortização do passivo e o reforço do capital de giro;

- **Controle Judicial:** Toda e qualquer venda de ativos será precedida de relação pormenorizada nos autos e submetida à prévia autorização deste Juízo, com a oitiva obrigatória do Administrador Judicial (AJ).

Capitalização e Reestruturação das Obrigações:

- **Fluxo de Safra:** Utilização das receitas provenientes das safras para o financiamento direto da operação e pagamento da dívida reestruturada;

- **Saneamento do Crédito:** Renegociação ativa com instituições financeiras para o restabelecimento de linhas de fomento e redução de encargos acessórios;

- **Tratamento de Créditos Extraconcursais:** Proposta de repactuação dos débitos extraconcursais em até 20 anos, em harmonia com os fluxos de caixa projetados;

- **Mitigação de Riscos:** Fortalecimento da gestão de risco por meio da contratação de seguro agrícola e monitoramento técnico constante da produtividade.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.56/80

6.2 Estrutura de Pagamento e Deságio

A estrutura de pagamento consolidada observa a capacidade operacional dos Recuperandos e as projeções do **Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira da Agricompany (2026)**, adotando um **deságio linear de 80%** sobre o valor dos créditos concursais e a manutenção integral do valor de face para os créditos extraconcursais.

O fluxo de pagamentos é progressivo, com amortizações crescentes, preservando o capital de giro e assegurando a sustentabilidade do plano.

A tabela a seguir consolida o cronograma de pagamentos:

Período	Amortização do principal (pós-deságio)	Juros	Forma de pagamento
Anos 1 e 2	0% (carência total)	Sem incidência (período de carência)	Reinvestimento operacional e recomposição de giro
Anos 3 a 18	5% a.a. sobre o principal novado	1,5% a.a. sim…	Parcelas anuais
Anos 19 e 20	10% a.a. sobre o principal novado	1,5% a.a. sim…	Amortização final e quitação integral

Assim, totalizando 100% do principal pós-deságio, alinhado à carência operacional e à maturação do fluxo financeiro.

Observações técnicas:

- A carência de **24 meses** é condição indispensável para o reequilíbrio de caixa e recomposição da base produtiva.
- Os pagamentos serão efetuados mediante **conta vinculada de recebíveis agrícolas**, garantindo transparência e controle judicial.
- Fica esclarecido que a "conta vinculada de recebíveis" constitui conta bancária de titularidade e movimentação da administração do negócio rural, estruturada para assegurar a rastreabilidade necessária à fiscalização mensal e viabilização de fluxo financeiro seguro ao negócio rural. Em prestígio ao princípio da par conditio creditorum e ao Enunciado 57 da I Jornada de Direito Comercial, promovendo tratamento isonômico a todos os credores.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.57/80

6.2.1 Credores Parceiros e Fomento ao Capital de Giro

Com base no art. 50, I, da Lei 11.101/2005, e visando à **recomposição do capital de giro**, os Recuperandos instituem a categoria de **Credores Parceiros** e **Credores Estratégicos**, com o objetivo de estimular a retomada do fornecimento de insumos e crédito pós-homologação, desde que haja aprovação expressa na Assembleia Geral de Credores.

Condições para enquadramento:

1. O credor deve retomar o fornecimento de insumos ou serviços essenciais, ou conceder novo crédito rural em condições abaixo das de mercado ou financiamento DIP.

2. Podendo, desde de que aprovado em AGC, a **compensação direta** entre créditos concursais novados e débitos de compra da produção dos Recuperandos, quando o credor for comprador regular de grãos ou produtos.

Vantagens aplicáveis:

- **Eventual** pagamento preferencial, valendo-se de sobra de caixa, isto é, após o cumprimento das parcelas ordinárias.
- **Prioridade** na recompra de insumos e na contratação futura com a Recuperanda.
- **Direito** de acompanhamento aos relatórios semestrais/sazonais de desempenho financeiro e operacional.

Nos termos do art. 67, parágrafo único, da LREF, qualificam-se como "Credores Parceiros" aqueles que garantirem fornecimento, como insumos essenciais por, no mínimo, duas safras subsequentes à homologação do plano.

Os referidos credores/**eventuais** parceiros gozarão de prioridade no fluxo de caixa excedente, após o cumprimento das parcelas ordinárias, observados os critérios definidos em AGC e pelo Juízo em relação a essencialidade à operação.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.58/80

6.3 Condições de Carência e Juros

O plano estabelece **carência integral de 24 meses**, sob os créditos concursais (classes II, III e IV) contada da homologação judicial, durante a qual não haverá qualquer amortização ou pagamento de juros. Permanecendo os Extraconcursais sujeitos às suas condições contratuais durante o período, conforme art. 49, §3º e art. 84 da LREF.

Findo o período de carência, incidirão sobre o saldo novado:

- **Juros simples de 1,5% ao ano**, calculados pro rata temporis;
- Amortização progressiva, de acordo com a estrutura do item 6.2.

Durante a execução do plano, os pagamentos serão realizados mediante **conta bancária exclusiva vinculada ao PRJ**, com movimentação condicionada à comprovação do ingresso dos recebíveis de safra e à manutenção do fluxo regular de caixa.

6.4 Tratamento dos Credores Fiscais

Os créditos tributários federais, estaduais e municipais serão objeto de **adesão aos programas de parcelamento fiscal** vigentes, conforme as disposições da **Lei 10.522/2002** e do **art. 68 da Lei 11.101/2005**, sendo **excluídos do regime concursal**.

A regularização fiscal será tratada de forma autônoma, sem prejuízo à execução do plano, com acompanhamento conjunto do **contador judicial e do administrador**.

Os tributos correntes permanecerão sendo pagos pontualmente, preservando a regularidade fiscal e a emissão das certidões exigidas para comercialização da produção rural.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.59/80

CAPÍTULO VII
— CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E EXECUÇÃO

7.1 Cronograma Geral de Execução

O pagamento dos créditos seguirá o cronograma abaixo, observadas as condições de carência e juros previstas:

- **Carência: 24 meses a partir da homologação judicial;**
- **Prazo total: 20 anos (240 meses);**
- **Deságio: 80 % sobre o valor consolidado das dívidas;**
- **Juros: 1,5 % a.a. simples, sem capitalização;**

Forma de pagamento: parcelas anuais decrescentes após o período de carência.
Sob esta ótica, o fluxo de caixa projetado assegura o cumprimento integral do plano dentro do horizonte temporal definido.

O cronograma de execução foi estruturado para compatibilizar as obrigações financeiras do Plano de Recuperação Judicial com o **ciclo operacional agrícola** e com as **projeções de fluxo de caixa** validadas no laudo técnico.
Seu desenho garante a manutenção do giro, a recomposição da liquidez e o cumprimento integral das obrigações concursais, sem ruptura da produção.

Período	Etapa / Evento	Descrição
Ano 0	**Homologação + Carência Inicial**	Início da vigência do Plano; sem obrigações financeiras; implementação das medidas de governança e reorganização administrativa.
Ano 1	**Continuidade da Carência**	Consolidação financeira e eventual alienação de ativos ociosos; recomposição de capital de giro e ajustes de crédito operacional.
Ano 2	**Encerramento da Carência / Início dos Pagamentos**	Sem amortização e sem pagamento de juros. Recomposição de capital de giro e implementação das medidas de governança.
Anos 3 a 18	**Amortizações Regulares (5 % a.a.)**	Primeira amortização de 5% sobre o principal novado e primeira incidência de juros simples de 1,5% a.a. sobre o saldo devedor.
Anos 19 a 20	**Finalização das Amortizações Regulares (10 % a.a.)**	10% a.a. sobre o principal novado original, com quitação integral ao final do Ano 20.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.60/80

Durante todo o período de execução, os Recuperandos manterão **prestação de contas semestral** ao Juízo e ao Administrador Judicial, incluindo balanços, demonstrativos de resultado e relatórios de desempenho econômico-financeiro.

7.2 Projeções Financeiras Consolidadas

As projeções econômico-financeiras refletem as premissas apresentadas no Laudo Agricompany de Viabilidade Econômico-Financeira e foram estruturadas com base nas informações constantes da Planilha Financeira / Demonstrativo de endividamento, que detalha a evolução de receitas, custos, resultado operacional e posição de endividamento ao longo dos exercícios.

As simulações demonstram comportamento coerente com a readequação operacional prevista no plano, confirmando equilíbrio progressivo a partir do segundo exercício e geração de caixa crescente após o período de carência.

Premissas Técnicas e Resultados Consolidados

- **Resultado operacional líquido :** conforme tabela anexa ao laudo de viabilidade econômica.
- **Capital de giro:** recomposto gradativamente ano a ano.
- **Deságio aplicado:** 80% sobre o principal, com juros simples de 1,5% a.a. e prazo total de 20 anos, retratados abaixo, sendo os demais anos de exercício e pagamentos retratados no Laudo Financeiro.

	FERARRI	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
DRE	**Receita Operacional**	**22.027.500**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**
DRE	(-)Deduções das receitas	- 44.055	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386
DRE	**Receita líquida**	**21.983.445**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**
DRE	(-) custos operacionais	-13.367.000	-48.380.722	- 48.380.722	-48.380.722	-48.380.722	-48.380.722	-48.380.722	-48.380.722	-48.380.722	-48.380.722
DRE	**Lucro Bruto**	**8.616.445**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**
DRE	(-) despesas operacionais	- 3.888.577	- 6.407.577	- 1.357.577	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000
DRE	**Resultado Operacional Líquido**	**4.727.868**	**4.286.315**	**9.336.315**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**
DRE	Provisão de Imposto Renda	- 651.675	- 1.792.454	- 1.283.803	- 1.384.012	- 1.714.120	- 1.814.413	- 608.759	- 708.967	- 809.176	- 909.384
DRE	Resultado do período / exercício	**4.076.193**	**2.493.861**	**8.052.512**	**8.715.880**	**8.385.772**	**8.285.479**	**9.491.133**	**9.390.925**	**9.290.716**	**9.190.508**
Planejamento Financeiro	Saldo de caixa do início do período	2.272.383	101.658	11.560	471.801	1.959.804	4.527.093	7.875.121	6.009.497	4.408.059	3.070.806
Planejamento Financeiro	**Atividades Operacionais**	**4.076.193**	**9.277.121**	**12.085.772**	**12.749.140**	**12.419.032**	**12.319.179**	**6.741.133**	**6.640.925**	**6.540.716**	**6.440.508**
Planejamento Financeiro	Resultado do período / exercício	4.076.193	2.493.861	8.052.512	8.715.880	8.385.772	8.285.479	9.491.133	9.390.925	9.290.716	9.190.508
Planejamento Financeiro	Venda de ativos		6.783.260	6.783.260	6.783.260	6.783.260	6.783.700				
Planejamento Financeiro	CAPEX			- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000
Planejamento Financeiro	**Dívidas Extraconcursais**	**- 6.246.718**	**- 9.367.219**	**- 10.121.516**	**- 9.774.476**	**- 8.382.436**	**- 7.519.198**	**- 7.172.158**	**- 6.825.118**	**- 6.478.078**	**- 6.131.038**
Planejamento Financeiro	**Amortização de dívidas extraconcursais**	-	- 3.120.501	- 3.874.798	- 3.874.798	- 2.829.798	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599
Planejamento Financeiro	Juros das dívidas extraconcursais	- 6.246.718	- 6.246.718	- 6.246.718	- 5.899.678	- 5.552.638	- 5.205.598	- 4.858.558	- 4.511.519	- 4.164.479	- 3.817.439
Planejamento Financeiro	**Dívidas Concursais**	-	-	**- 1.504.015**	**- 1.486.661**	**- 1.469.307**	**- 1.451.953**	**- 1.434.599**	**- 1.417.245**	**- 1.399.891**	**- 1.382.537**
Planejamento Financeiro	CLASSE I - TRABALHISTAS										
Planejamento Financeiro	CLASSE II - GARANTIA REAL	-	-	- 878.563,37	-878.563,37	-878.563,37	-878.563,37	-878.563,37	-878.563,37	-878.563,37	-878.563,37
Planejamento Financeiro	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	-	-	- 274.986,52	-274.986,52	-274.986,52	-274.986,52	-274.986,52	-274.986,52	-274.986,52	-274.986,52
Planejamento Financeiro	CLASSE IV - ME/EPP	-	-	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95
Planejamento Financeiro	Juros das dívidas concursais	-	-	- 347.080	- 329.726	- 312.372	- 295.018	- 277.664	- 260.310	- 242.956	- 225.602
Planejamento Financeiro	Saldo de caixa do final do período	101.658	11.560	471.801	1.959.804	4.527.093	7.875.121	6.009.497	4.408.059	3.070.806	1.997.739

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.61/80

	FERRARI	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
DRE	Receita Operacional	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000
	(-)Deduções das receitas	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386
	Receita líquida	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614
	(-) custos operacionais	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722
	Lucro Bruto	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892
	(-) despesas operacionais	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000
	Resultado Operacional Líquido	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892
	Provisão de Imposto Renda	- 1.009.592	- 1.109.801	- 1.210.009	- 1.310.217	- 1.410.426	- 1.510.634	- 1.610.842	- 1.711.051	- 1.811.259	- 1.916.240
	Resultado do período / exercício	9.090.300	8.990.091	8.889.883	8.789.675	8.689.466	8.589.258	8.489.050	8.388.841	8.288.633	8.183.652
Planejamento Financeiro	Saldo de caixa do início do período	1.997.739	1.188.857	644.161	361.650	347.325	595.186	1.107.232	1.885.464	2.923.885	3.071.549
	Atividades Operacionais	6.340.300	6.240.091	6.139.883	6.039.675	5.939.466	5.839.258	5.739.050	5.638.841	5.538.633	5.433.652
	Resultado do período / exercício	9.090.300	8.990.091	8.889.883	8.789.675	8.689.466	8.589.258	8.489.050	8.388.841	8.288.633	8.183.652
	Venda de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CAPEX	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000
	Dívidas Extraconcursais	- 5.783.998	- 5.436.958	- 5.089.918	- 4.742.878	- 4.395.839	- 4.048.799	- 3.701.759	- 3.354.719	- 3.007.679	- 2.660.639
	Amortização de dívidas extraconcursais	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599
	Juros das dívidas extraconcursais	- 3.470.399	- 3.123.359	- 2.776.319	- 2.429.279	- 2.082.239	- 1.735.199	- 1.388.160	- 1.041.120	- 694.080	- 347.040
	Dívidas Concursais	- 1.365.183	- 1.347.829	- 1.330.475	- 1.313.121	- 1.295.767	- 1.278.413	- 1.261.059	- 1.243.705	- 2.383.286	- 2.348.579
	CLASSE I - TRABALHISTAS										
	CLASSE II - GARANTIA REAL	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 1.757.126,74	- 1.757.126,74
	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 549.973,04	- 549.973,04
	CLASSE IV - ME/EPP	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 6.769,90	- 6.769,90
	Juros das dívidas concursais	- 208.248	- 190.894	- 173.540	- 156.186	- 138.832	- 121.478	- 104.124	- 86.770	- 69.416	- 34.708
	Saldo de caixa do final do período	1.188.857	644.161	361.650	347.325	595.186	1.107.232	1.885.464	2.923.885	3.071.549	3.495.985

Fontes: *Planilha completa no Laudo Agricompany de Viabilidade Econômico-Financeira e Demonstrativo de Endividamento.*

O planejamento financeiro apresentado estrutura-se em ciclos de um ano agrícola completo para todos os exercícios projetados, com exceção do Ano 1, que reflete um período de operação proporcional com início em 01/06/2026

Conforme as considerações de cálculo adotadas no Laudo de Viabilidade, as receitas e despesas do primeiro ano são estimadas estritamente a partir desta data-base, abrangendo exclusivamente a janela de colheita e comercialização da safra de milho safrinha na(s) unidade(s) produtiva(s) de Goiás

A partir do Ano 2, as projeções passam a considerar o potencial produtivo pleno do Grupo Ferrari, fundamentado no ciclo integral das culturas de soja e milho safrinha em ambas as unidades operacionais (Goiás e Pará)

Esta transição para a receita plena reflete a integração total das premissas de área cultivada, produtividade média histórica por cultura e os respectivos custos operacionais individualizados por região, conforme a metodologia técnica de apuração do fluxo de caixa operacional

O lucro operacional líquido mantém-se constante, assegurando EBITDA médio anual suficiente para suportar o pagamento das parcelas das dívidas e preservar liquidez.

As dívidas extraconcursais e concursais apresentam trajetória descendente a partir do 1º exercício, refletindo o cenário de melhora de caixa e justificativa da aplicação do deságio e a amortização progressiva, conforme os parâmetros do plano.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.62/80

O saldo de caixa permanece positivo durante todo o horizonte projetado, demonstrando sustentabilidade operacional e compatibilidade com o fluxo de pagamentos.

Esses resultados **evidenciam** a **viabilidade técnica e financeira do plano**, bem como sua aderência às diretrizes de prudência e conservadorismo adotadas no Laudo Agricompany, assegurando a continuidade da atividade rural e o adimplemento gradual das obrigações.

7.3 Consolidação Substancial e Sustentabilidade Econômica

A consolidação substancial do grupo recuperando constitui medida indispensável à efetividade do presente plano, em conformidade com o art. 69-J da Lei nº 11.101/2005, tendo em vista a gestão comum, a estrutura administrativa e contábil unificada e o exercício conjunto da atividade agrícola pelos membros do núcleo familiar.

A preservação da unidade operacional e patrimonial é elemento essencial para garantir eficiência na gestão, redução de custos administrativos, equilíbrio financeiro e manutenção da função social da empresa rural, assegurando a continuidade da atividade produtiva e a preservação da fonte geradora de renda.

Aspectos Técnicos da Consolidação

- A **contabilidade é centralizada e unificada**, conforme comprovam as demonstrações financeiras e contábeis anexados aos autos;

- As **operações agrícolas** de plantio, colheita, armazenagem, transporte e comercialização são conduzidas de forma **integrada** entre os membros do grupo familiar, com uso compartilhado de maquinário, mão de obra, insumos e estrutura de armazenagem;

- A consolidação é **condição técnica para a viabilidade econômica do plano**, pois a análise isolada de cada CPF demonstra insuficiência de fluxo operacional para suportar o serviço da dívida individualmente;

- O **fluxo consolidado** permite otimização do capital de giro, **controle do custo da dívida** e estabilidade financeira durante todo o período de execução do plano.

Resultados Econômico-Financeiros Esperados

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.63/80

- **Relação Dívida/Receita** em trajetória decrescente ao longo do período de recuperação;
- **Liquidez e solvência restabelecidas** após o quinto exercício de pós-carência;
- **Margem operacional positiva e sustentável**, mesmo em cenário conservador de preços agrícolas;
- **Cumprimento integral do plano** mediante a aplicação do deságio de 80% sobre o principal, juros simples de 1,5% a.a., prazo de 20 anos e carência de 24 meses.

Com base nas análises econômico-financeiras apresentadas, a consolidação substancial revela-se não apenas juridicamente adequada, mas tecnicamente indispensável para a manutenção da viabilidade do negócio rural, promovendo o equilíbrio entre credores e devedores e concretizando os princípios de preservação da empresa e função social da atividade econômica previstos no art. 47 da Lei de Recuperação e Falências.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.64/80

CAPÍTULO VIII — GARANTIAS, SALVAGUARDAS E MECANISMOS DE CUMPRIMENTO

8.1 Garantias Reais e Pessoais

As garantias que respaldam o cumprimento do presente Plano de Recuperação Judicial são constituídas por bens e direitos vinculados à atividade agrícola e patrimonial dos Recuperandos, obedecendo às disposições dos arts. **49, §3º**, e **50, §1º**, da **Lei 11.101/2005**.

a) Penhor Rural sobre o estoque de grãos até a safra de encerramento do planejamento financeiros, respeitando os limites operacionais de armazenagem e liquidez.
b) Hipoteca de áreas rurais produtivas, devidamente avaliadas e registradas, até a quitação integral das obrigações novadas.
c) Alienação de ativos recorrentes, como grãos, contratos de CPR/CPRF, operações de barter e alienação fiduciária de recebíveis agrícolas, com prioridade de liquidação para credores concursais.
d) Substituição de garantias somente mediante anuência judicial e do Administrador Judicial, desde que não comprometa a segurança dos credores nem o fluxo produtivo.
e) Manutenção de garantias pessoais, quando aplicáveis, exclusivamente enquanto perdurar a execução do plano, respeitados os efeitos da novação previstos no item seguinte.

Essas garantias têm como objetivo assegurar o equilíbrio entre credores e devedores, garantindo solvência real e preservando a função social da empresa rural, sem inviabilizar sua atividade produtiva.

8.2 Efeitos da Novação sobre Coobrigados e Garantidores

A homologação judicial do Plano e a consequente novação dos créditos concursais implica, de pleno direito, a novação do passivo concursal e re/ratificação de garantias reais constituídas pelos próprios Recuperandos sobre seus bens, enquanto o Plano estiver sendo fielmente cumprido.

Em observância à Súmula 581 do Superior Tribunal de Justiça, a novação das dívidas não se estende às garantias pessoais prestadas por coobrigados, fiadores ou avalistas, que permanecem plenamente eficazes e exigíveis perante os respectivos garantidores durante toda a execução do Plano.

Durante a execução, nenhuma medida de cobrança, execução ou expropriação poderá ser promovida contra os recuperandos por créditos sujeitos à novação.

Assegura-se que em eventual supressão ou substituição de garantias reais exige-se a anuência expressa do respectivo credor titular (Art. 50, § 1º, LREF).

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.65/80

A sentença concessiva servirá como **ofício de comunicação aos cartórios de registro** e demais órgãos competentes, determinando a suspensão dos efeitos de quaisquer averbações e gravames vinculados aos créditos concursais.

Tais restrições serão **definitivamente extintas após o adimplemento integral** das obrigações do plano, garantindo plena liberação das garantias pessoais e reais.

Este dispositivo encontra respaldo no art. 59 da Lei 11.101/2005 e nas decisões jurisprudenciais do STJ (REsp 1.700.487/SP), que consolidam o entendimento sobre a eficácia erga omnes da novação judicial.

8.3 Essencialidade e Preservação de Ativos Produtivos

Nos termos do **art. 49, §3º**, da Lei 11.101/2005, são declarados **essenciais à continuidade da atividade rural e à preservação da empresa** os seguintes bens e ativos:

- Maquinários agrícolas, tratores, colheitadeiras, plantadeiras e equipamentos de irrigação;
- Implementos e ferramentas diretamente ligados à produção;
- Grãos, sementes e estoques destinados ao plantio da safra subsequente (considerados a principal fonte de receita/custeio);
- Estruturas de armazenagem, silos, “silo bag”, coberturas e galpões operacionais;
- Bens móveis de uso agrícola e sistemas de monitoramento produtivo.
- Imóveis rurais, Campos Elísios, Limeira e Preferência (Mat. 66.862), São Pedro e Campos Elísios, IG Boiadeiro (Mat. 63.568), São Pedro e Campos Elísios, IG Boa Esperança (Mat. 23.353), São Pedro e Campos Elísios, IG São Sebastião (Mat. 25.819), Matrichã – Reserva Legal (Mat. 16.938), São Pedro e Campos Elísios, IG Cruzeiro Alto (Mat. 63.511), São Pedro, Barreiro e Campos Elísio, IG Saracura (Mat. 68.964), São Pedro, Barreiro e Campos Elísio, IG Saracura (Mat. 65.250), São Pedro, Barreiro e Campos Elísio, IG Saracura (Mat. 65.201) Fazenda São Pedro, Barreiro e Campos Elísio, IG Saracura (Mat. 31.482), Fazenda Cobiçada (Mat. 70.026), Fazenda São Pedro e Campos Elísios (Mat. 67.240), Fazenda Colorado Parte 01 (Mat. 10.455), Fazenda Colorado Parte 02 (Mat. 10.456), Fazenda São Pedro (Queixada) (Mat. 19.874), Fazenda Cruzeiro Alto (Mat. 53.505), , Fazenda Entre Apei (Mat. 11.125), Fazenda Segredo (Mat. 11.124), Fazenda Santa Tereza (Mat. 11.128), Fazenda Barretos (Mat. 10.107), Fazenda Longarina (Mat. 10.312), Fazenda Mata Alta (Mat. 50.515), Fazenda Sucuri I (Mat. 1.498), Fazenda Sucuri Parcela 1 (Mat. 1.151), Fazenda Sucuri Parcela 2 (Mat. 1.152), Fazenda São Pedro (Mat. 60.503) e Fazenda Barreiro (Mat. 25.162), além dos Sitios sem registro imobiliários, em posse, tais como: Sítio Temperado, Sítio São Rafael, Sítio Berg, Sítio Fazenda Santo Antônio.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.66/80

A prática de **atos expropriatórios ou constritivos** sobre tais bens é vedada, salvo mediante autorização judicial expressa e parecer do Administrador Judicial, observando-se sempre a preservação da atividade econômica e da função social, haja vista que qualquer retirada de bem/patrimonio essencial resultará em impacto produtivo, ou seja, impacto na receita destinada ao pagamento dos credores aderentes ou não aderentes ao plano recuperacional.

Os Recuperandos reconhecem que a proteção aos ativos produtivos (notadamente tratores, colheitadeiras e implementos de armazenamento como silos, bag's e outros) descritos no plano não possui natureza autodeclaratória, trata-se de bens **REPUTADOS** como essenciais à atividade rural, não possuindo natureza autodeclaratória absoluta, submetendo-se ao crivo judicial de essencialidade para tal caracterização, conforme o rito do art. 49, § 3º, da LREF.

Essa cláusula assegura a **continuidade operacional e a estabilidade do fluxo produtivo**, evitando a desarticulação do ciclo agrícola e o comprometimento da capacidade de pagamento dos credores.

8.4 Cláusulas de Salvaguarda

Com o propósito de garantir o cumprimento fiel e transparente do plano, instituem-se as seguintes salvaguardas:

1. **Conta Vinculada Concursal:** criação de conta exclusiva destinada ao depósito das parcelas de pagamento aos credores, administrada sob supervisão judicial.

2. **Auditoria Contábil Independente:** revisão financeira a cada 24 meses, com parecer técnico emitido pela consultoria responsável.

3. **Relatórios de Execução:** emissão e acompanhamento mensal/semestral, bem como envio semestral de balanços safrais, demonstrações de resultado e relatórios de desempenho operacional ao Juízo e ao Administrador Judicial.

4. **Prioridade de Pagamento:** prevalência das obrigações tributárias correntes e dos credores concursais das classes II, III e IV.

5. **Proibição de Atos Onerosos:** vedação de novas garantias, endividamentos ou alienações sem autorização judicial e parecer técnico.

Esses mecanismos visam preservar a **transparência, a rastreabilidade e o controle judicial contínuo**, mantendo a regularidade da execução e protegendo o interesse coletivo dos credores.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.67/80

8.5 Obrigações do Devedor e Supervisão Judicial

Os Recuperandos comprometem-se a:

- Cumprir integralmente o cronograma financeiro;
- Manter a **gestão familiar e a governança administrativa** nos moldes definidos no plano;
- Informar imediatamente ao Juízo quaisquer eventos relevantes que possam comprometer o cumprimento do plano;
- Garantir o acesso permanente do Administrador Judicial às informações contábeis e bancárias;
- Manter em dia as obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.68/80

CAPÍTULO IX — PROJEÇÕES ECONÔMICO-FINANCEIRAS E INDICADORES DE VIABILIDADE

9.1 Premissas Gerais e Metodologia

As projeções econômicas e financeiras têm por base os dados reais de produção e comercialização das últimas safras, validados pelo **Laudo Agricompany de Viabilidade Econômico-Financeira**.
A metodologia segue princípios de **prudência financeira** e **conservadorismo técnico**, assegurando estimativas realistas e sustentáveis.

Premissas Principais:

- **Horizonte de Planejamento:** 20 anos úteis.
- **Carência:** 24 meses após a homologação judicial.
- **Deságio: 80%** para créditos concursais.
- **Juros:** 1,5% a.a. simples.
- **Moeda Base:** Real (R$).
- **Área Produtiva: 5.250 ha (área total destinada ao cultivo agrícola).**
- **Área Própria por Cultura e Região:**
  - **Goiás:** 2.700 ha de soja na safra principal e 2.700 ha de milho safrinha;
  - **Pará:** 2.550 ha de soja na safra principal e 1.500 ha de milho safrinha.
- **Composição Fundiária:**
  - **Área Própria:** 2.635 ha;
  - **Área Arrendada:** 2.615 ha.
- **Detalhamento por Região: :**
  - **Goiás:** 1.965 ha próprios e 735 ha arrendados, com arrendamento médio de 16,15 sacas de soja por hectare ao ano;
  - **Pará:** 670 ha próprios e 1.880 ha arrendados, com arrendamento médio de 11,62 sacas de soja por hectare ao ano.
- **Preço Bruto das Commodities:**
  - **Soja (Goiás):** R$ 110,00/saca;
  - **Milho Safrinha (Goiás):** R$ 50,00/saca; ;
  - **Soja (Pará):** R$ 120,00/saca;
  - **Milho Safrinha (Pará):** R$ 60,00/saca.
- **Produtividade Média Estimada:**
  - **Soja (Goiás):** 64 sacas por hectare;
  - **Milho Safrinha (Goiás):** 115 sacas por hectare;
  - **Soja (Pará):** 60 sacas por hectare;
  - **Milho Safrinha (Pará):** 70 sacas por hectare.

As projeções refletem áreas próprias e arrendadas, com rotação regular de culturas e uso de tecnologia de precisão.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.69/80

9.2 Considerações Técnicas Finais

O **Plano dos Produtores Rurais Ferrari** demonstra sustentabilidade econômico-financeira até meados de 2046, com fluxo positivo, margens de segurança e compatibilidade plena com o serviço da dívida.

O **Laudo Agricompany** atestou que, mantidas as premissas atuais, a recuperação financeira poderá ocorrer até o 10º ano, com solvência plena e restabelecimento patrimonial.

O diagnóstico econômico evidencia que os bens avaliados constituem **ativo essencial à continuidade da produção agrícola**, sem liquidez imediata e insuficiente para cobertura do passivo, mesmo sob liquidação forçada.

Assim, a preservação da atividade e a execução das medidas estruturantes do plano — deságio de **80%**, **juros de 1,5% a.a.**, **carência de 24 meses** e **prazo de 20 anos** — são **condições necessárias à viabilidade econômico-financeira** e à manutenção da função social da empresa rural.

O conjunto patrimonial reflete um **perfil produtivo consolidado, mas financeiramente restrito**, cuja recomposição de fluxo depende diretamente da **continuidade operacional**.

Todas as projeções econômico-financeiras, estimativas e cenários simulados foram elaborados a partir das informações fornecidas dos autos, laudos e pelos próprios Recuperandos, bem como dos registros e documentos constantes dos autos.

A Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial Rural, na qualidade de empresa responsável pela elaboração do presente plano de reestruturação, declara que sua atuação limitou-se à análise técnica dos dados recebidos, não assumindo responsabilidade sobre a origem, exatidão ou eventuais divergências nas informações prestadas pelos Recuperandos.

As conclusões aqui apresentadas refletem o tratamento técnico aplicado aos dados informados, não configurando garantia de resultados futuros.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.70/80

CAPÍTULO X
— OBSERVÂNCIA LEGAL E FISCALIZAÇÃO JUDICIAL

10.1 Transparência e Dever de Informação

Os Recuperandos assumem o compromisso de plena **transparência** e de prestação contínua de informações econômico-financeiras ao Juízo, ao Administrador Judicial e aos credores.

Esse dever, previsto nos arts. 52 e 67 da LREF, constitui condição essencial para a manutenção da boa-fé e da confiança que sustentam a execução do plano.

Durante toda a vigência da recuperação judicial:

1. Serão encaminhados **balanços anuais** e **demonstrações de resultado semestrais**, acompanhados de notas explicativas e parecer técnico da Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial Rural.

2. Serão remetidos **relatórios de execução financeira**, contendo evolução do passivo, fluxo de caixa e cronograma de pagamentos.

3. Qualquer alteração societária, contratual ou operacional relevante será comunicada em até 15 dias úteis ao Administrador Judicial e ao Juízo.

4. A omissão ou falsidade de informações poderá implicar a revogação dos efeitos do plano (art. 73, III, LREF).

Os dados contábeis serão mantidos em plataforma digital de acesso restrito, permitindo rastreabilidade e acompanhamento em tempo real dos indicadores de execução.

10.2 Prestação de Contas e Relatórios Periódicos

A prestação de contas ocorrerá de forma mensal/**semestral (safra)**, em documento padronizado emitido pela Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial Rural, com assinatura digital do contador responsável.

Os relatórios conterão, obrigatoriamente:

- **Fluxo de Caixa Consolidado**, com ingressos, custos e saldos por safra;
- **Relação de Pagamentos efetuados** a credores e fornecedores;
- **Situação Patrimonial Atualizada** (incluindo ativo imobilizado e estoques);

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.71/80

- **Conciliação Bancária** das contas vinculadas à recuperação;
- **Parecer Técnico Resumido** sobre desempenho operacional;
- **Projeção de Safra Futura** e indicadores de cumprimento de metas econômicas.

Os relatórios serão protocolados nos autos principais e encaminhados simultaneamente ao Administrador Judicial e aos credores por meio digital, em formato PDF, garantindo a autenticidade e integridade dos dados.

10.3 Fiscalização Judicial e do Administrador

A execução do presente Plano será fiscalizada pelo **Administrador Judicial**, sob supervisão deste Douto Juízo.

Compete ao Administrador:

1. Analisar os relatórios de execução semestrais e emitir parecer técnico sobre a aderência das metas financeiras;
2. Validar a conformidade dos pagamentos aos credores com o cronograma aprovado;
3. Recomendar ao Juízo eventuais ajustes ou medidas cautelares necessárias à preservação do patrimônio produtivo;
4. Fiscalizar a aplicação dos recursos decorrentes de alienação de ativos não essenciais, assegurando sua destinação à redução do passivo ou recomposição do capital de giro.

A Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial Rural atuará como **assessora técnica independente** do plano, emitindo pareceres anuais de acompanhamento financeiro e operacional, em cooperação permanente com o Administrador Judicial.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.72/80

10.4 Obrigações Pós-Homologação

Após a sentença de homologação judicial e concessão da recuperação (art. 58, LREF):

1. Fica formalmente instituída a **reorganização econômica e patrimonial** do Grupo Familiar Ferrari;

2. Mantêm-se válidas as condições de carência (24 meses), prazo (20 anos) e deságio de 80%, com os juros simples de 1,5 % a.a.

3. O devedor obriga-se a preservar a função social da atividade, manter empregos e cumprir boas práticas ambientais e de governança;

4. A Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial Rural permanecerá vinculada ao plano até o término de sua vigência contratual de execução, emitindo pareceres de cumprimento e viabilidade;

5. Qualquer descumprimento substancial das obrigações do plano poderá implicar a convolação da recuperação em falência (art. 73 da LREF), ressalvada a possibilidade de ajustes intermediários por decisão judicial fundamentada.

6. A aprovação e homologação judicial deste Plano implicam novação das obrigações abrangidas, extinguindo os processos individuais relativos aos créditos sujeitos à recuperação.

7. Os credores ficam impedidos de promover ações ou execuções individuais durante o cumprimento do Plano.

8. Qualquer modificação deste documento dependerá de deliberação em assembleia geral e nova homologação judicial.

9. A quitação plena dos créditos ocorrerá com o pagamento integral das parcelas, nos termos aqui fixados.

10. Resta eleito o foro da Comarca de Jataí/GO para dirimir quaisquer controvérsias relativas à execução deste Plano.

A execução do plano será monitorada em três níveis: (1) gestão interna dos Recuperandos, (2) auditoria técnica da Agricompany ou outra empresa eventualmente selecionada para o ato, e (3) supervisão judicial pelo Administrador Judicial e pelo Juízo.

Ademais, os Recuperandos comprometem-se a disponibilizar mensalmente à Administradora Judicial e aos credores, os demonstrativos contábeis, notas fiscais e extratos da conta vinculada de recebíveis, referentes ao mês anterior, assegurando plena rastreabilidade das operações financeiras.

A cada 3 (três) anos, ou sempre que houver variação relevante de mercado que comprometa o

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.73/80

equilíbrio econômico do plano, os Recuperandos poderão submeter à apreciação do Juízo e da AJ, uma proposta de readequação do fluxo de pagamentos, mantendo-se inalterado o valor presente líquido das obrigações e observando-se o direito de manifestação dos credores.

10.5 Compromisso de Governança e Conformidade

O Grupo Ferrari instituirá um **Núcleo de Governança e Compliance**, formado pelos membros da família gestora e por profissional contábil credenciado.

Esse núcleo terá as seguintes funções:

- Monitorar a execução contábil e financeira do plano;
- Prevenir irregularidades que possam comprometer a continuidade da recuperação;
- Garantir a transparência na relação com credores, fornecedores e autoridades fiscais;
- Promover treinamentos e auditorias internas anuais sobre conformidade e boas práticas agrícolas.

Além das informações e demonstrativos de **fluxo de caixa atualizado** com base nas projeções revisadas até 2045, contendo;

- **Evolução de receita e custos operacionais**;
- Relatórios de **pagamentos efetuados aos credores** e situação consolidada das obrigações novadas;
- Informações contábeis auditáveis, com assinatura do contador responsável e atuação de empresa de auditoria e consultoria como a **Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial Rural**.

Os relatórios serão protocolados nos autos a cada semestre, com cópia encaminhada ao **Administrador Judicial**, assegurando publicidade e controle técnico.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.74/80

CAPÍTULO XI
— CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

11.1 Síntese Geral do Plano

O presente **Plano de Recuperação Judicial do Grupo Ferrari** representa um instrumento técnico e jurídico de reorganização econômica, elaborado com base em critérios de prudência financeira e sustentabilidade operacional, em estrita conformidade com os artigos 47, 50 e 59 da Lei 11.101/2005.

O diagnóstico realizado pela **Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial Rural** demonstrou que a crise do grupo não deriva de inviabilidade estrutural, mas de um **desequilíbrio financeiro transitório**, intensificado por fatores externos – como a volatilidade cambial, a alta dos custos de insumos e a retração de crédito – e agravado por prazos incompatíveis com a sazonalidade agrícola.

O plano propõe a **restauração da solvência** e a **preservação da atividade produtiva**, mediante:

- Deságio linear de **80 %** sobre créditos concursais;
- Alongamento do prazo para **20 anos**, com **carência de 24 meses**;
- Juros simples de 1,5 % a.a.;
- Manutenção das garantias reais até a quitação integral;
- Governança técnica, relatórios periódicos e acompanhamento pela Agricompany.

A estrutura final do plano foi concebida de modo a **compatibilizar o serviço da dívida com o fluxo de caixa agrícola**, assegurando a continuidade operacional e a função social da empresa rural, em plena consonância com o espírito do art. 47 da LREF.

11.2 Recomendações Técnicas e Estruturais

O diagnóstico econômico evidenciou que os bens avaliados constituem **ativo essencial à continuidade da produção agrícola**, sem liquidez imediata e insuficiente para cobertura do passivo, mesmo sob liquidação forçada.

A execução bem-sucedida do plano depende da implementação das medidas estruturais de governança e da manutenção das condições pactuadas.
Recomenda-se:

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.75/80

1. **Reestruturação Contratual**
   Renegociação e unificação das Cédulas de Crédito Bancário (CCBs), CPR/CPRF, barter e demais obrigações sob regime novado, observando-se o deságio de 80% e o alongamento previsto.

2. **Reorganização Administrativa**
   Centralização da gestão financeira, administrativa e contábil sob liderança do recuperando Sr. Alex Ferrari e gestão conjunta dos demais recuperandos, promovendo eficiência, controle de custos e relatórios semestrais de fluxo de caixa.

3. **Alienação de Ativos Não Essenciais**
   Eventual venda planejada de máquinas ociosas e veículos não estratégicos, após o 8° exercício com finalidade de recompor equipamentos e/ou destinando integralmente os recursos à redução do passivo e recomposição de capital de giro.

4. **Gestão de Risco Climático**
   Contratação anual de **seguro agrícola multirrisco**, mitigando perdas decorrentes de eventos climáticos e garantindo estabilidade na renda.

5. **Capitalização Futura e Investimento Estratégico**
   A partir do 8º ano, possibilidade de captação de recursos via cotas de investimento, parcerias comerciais ou reinjeção de lucros para expansão.

6. **Auditoria e Governança Contínua**
   Manutenção da auditoria, atualmente desempenhada pela empresa **Agricompany** como assessoria técnica, com auditorias administrativas/financeiras por ano safra e pareceres anuais de viabilidade.

Assim, a preservação da atividade e a execução das medidas estruturantes do plano — deságio de **80%**, **juros de 1,5% a.a.**, **carência de 24 meses** e **prazo de 20 anos** — são **condições necessárias à viabilidade econômico-financeira** e à manutenção da função social da empresa rural.

Essas recomendações asseguram que a recuperação se converta em reorganização estável, impedindo a reincidência do ciclo de endividamento demonstrando a melhor alternativa para recuperação do empreendimento rural e por consequência dos valores investidos.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.76/80

11.3 Efeitos Sociais e Econômicos da Recuperação

O plano proporciona benefícios de ampla repercussão social e econômica:

- **Preservação de empregos diretos e indiretos**;
- **Manutenção da cadeia produtiva regional**, especialmente de insumos e transportes;
- **Recomposição da arrecadação tributária municipal e estadual**;
- **Estímulo à atividade econômica no sudoeste goiano**;
- **Fortalecimento da imagem institucional dos produtores rurais como agentes econômicos responsáveis e sustentáveis.**

Esses efeitos confirmam a aderência do plano à **função social da empresa rural**, princípio basilar da Lei 11.101/2005.

11.4 Pedido de Homologação

Diante de todo o exposto, os **Produtores Rurais Ferrari**, por intermédio de seus patronos, requerem a **homologação integral** do presente **Plano de Recuperação Judicial**, para que produza seus efeitos jurídicos na forma do art. 58 da Lei 11.101/2005.

O plano atende integralmente às exigências legais, preserva a função social da empresa, mantém a atividade produtiva, protege empregos, garante o pagamento ordenado dos credores e restabelece a viabilidade financeira e econômica dos Recuperandos.

O encerramento da recuperação judicial se dará no prazo legal de 2 (dois) anos de fiscalização, ressalvada a manutenção das obrigações de pagamento previstas no cronograma de longo prazo, que subsistirão como títulos executivos extrajudiciais.

Mantendo-se o cronograma, registro e comprovação do adimplemento integral das obrigações previstas neste Plano, de modo a satisfazer os créditos investidos e o cumprimento legal do PRJ estabelecido.

Ressalvada a manutenção das obrigações de pagamento previstas no cronograma de longo prazo, que subsistirão como títulos executivos extrajudiciais.

Cumpridas as condições, o Juízo será comunicado para fins de extinção do processo e arquivamento, observadas as disposições do artigo 63 da LREF.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.77/80

Requerem, ainda, a ciência do Administrador Judicial e a notificação dos credores para manifestação e votação em Assembleia, nos termos dos arts. 35 e 56 da LREF.

Por fim, reafirma-se o compromisso de **cumprimento integral das obrigações**, **transparência absoluta** e **cooperação contínua com o Juízo e o Administrador Judicial**, consolidando o processo de recuperação como modelo técnico e responsável para o setor agropecuário.

Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial Rural

CNPJ 38.026.526/0001-13

📍 Jataí-GO – Junho de 2026

🌐 www.agricompany.com.br

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.78/80

CAPÍTULO XII
— ANEXOS E REFERÊNCIAS DOCUMENTAIS

12.1 Relação de Documentos

Nos termos do art. 51 da Lei 11.101/2005, com as alterações da Lei 14.112/2020, acompanham este Plano os documentos exigidos para instrução e comprovação da legitimidade e viabilidade da recuperação:

Documentos Anexos:

- **doc._00** – Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira elaborado pela Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial Rural;
- **doc._01** – Demonstrativo de Endividamento consolidado com deságio e cronograma de pagamento aos credores ano a ano;
- **doc._02** – Relação nominal detalhada de credores, com valores, classificação e aplicação do deságio de 80%;
- **doc._03** – Laudos de avaliação patrimonial móveis e imóveis;
- **doc._04** – Relação de empregados;

12.2 Planilhas Financeiras Utilizadas

As planilhas que sustentam os cálculos e projeções financeiras deste Plano estão anexadas e identificadas como na ordem de: ***projeção financeira ano a ano, agrupamento de dívidas por categoria de crédito com "%" de deságio*** e ***quadro de credores e saldos separados por classe de crédito***, assim contemplando as informações de:

- Estrutura detalhada do passivo consolidado e deságio aplicado;
- Projeção do fluxo de caixa operacional anual (20 anos);
- Tabela de detalhamento por classe de crédito;

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.79/80

12.3 Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira

O **Laudo Agricompany** constitui elemento técnico essencial à instrução do processo, elaborado conforme metodologia reconhecida por órgãos de controle e jurisprudência dominante, contendo:

- Análise detalhada da estrutura produtiva, financeira e endividamento;
- Projeções de resultados e indicadores de viabilidade;
- Cenários de risco e avaliação de sustentabilidade do fluxo de caixa;
- Parecer técnico conclusivo quanto à viabilidade e solvência do grupo.

12.4 Estudos de Viabilidade

Os estudos, projeções e pagamentos apresentados abrangem as seguintes medidas:

1. **Reorganização financeira e societária**, como consolidação de contas, centralização de gestão para o Grupo em recuperação;
2. **Implantação das medidas estruturais**, incluindo governança, auditoria técnica e controle financeiro/contábil;
3. **Projeção de pagamento por resultado de safra** baseado no Laudo de Viabilidade Econômica;

Esses anexos integram o corpo técnico do plano e servem de referência para a análise judicial e para a fiscalização do Administrador Judicial.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 2.00prjgrupoferrariagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural_compressed.pdf - Pag.80/80

12.5 Referências Normativas e Bibliográficas

- Lei 11.101/2005, com alterações da Lei 14.112/2020;
- Código Civil Brasileiro, arts. 966 a 1.195 (atividade empresarial rural);
- Instrução Normativa RFB 1 700/2017 – Instrução Normativa RFB nº 2235/2024 - Seção III;
- Jurisprudência consolidada do STJ (REsp 1.800.032/MT e REsp 1.629.911/SP);
- Laudo de Viabilidade da Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial Rural (2026);
- Manuais do BACEN e MAPA sobre crédito rural e garantias fiduciárias.

Com isso, encerra-se o corpo principal do **Plano de Recuperação Judicial dos Produtores Rurais Ferrari**, estruturado em conformidade legal, técnica e financeira, apto à homologação judicial e execução supervisionada.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:47
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187615432563873150778770, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.1/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

Laudo Agricompany de Viabilidade Econômico-Financeira

Recuperandos:

1. FERRARI ARMAZENS GERAIS LTDA
2. AGROPECUARIA FERRARI LTDA
3. ALEX FERRARI
4. TALITA LEITE SILVA FERRARI
5. ARCIR LUIZ FERRARI
6. IDELSI FERRARI
7. ANDRIELE FERRARI MANTELLI
8. FERNANDOMANTELLI
9. ALEXANDRE FERRARI
10. ERICA SANTOS ASSIS LIMA FERRARI

Premissas Adotadas nas Projeções Futuras

Após a adoção das medidas corretivas e readequações estruturais propostas, o **Plano de Recuperação Judicial** demonstra viabilidade econômico-financeira e comprova que a continuidade das atividades é possível dentro de um cenário técnico e sustentável.

O objetivo imediato é **estancar prejuízos operacionais e preservar a continuidade da produção**, garantindo, em médio prazo, **a recomposição do capital de giro e o restabelecimento da geração de caixa suficiente para o adimplemento das obrigações concursais e extraconcursais**.

Para o êxito do plano e a recomposição da solvência, é indispensável que as premissas abaixo sejam observadas integralmente, pois constituem os pilares para o equilíbrio operacional e financeiro do grupo.

Ressalta-se que as projeções, estimativas e simulações apresentadas neste documento estão fundamentadas exclusivamente nas informações, registros contábeis e dados fornecidos pelos Recuperandos. A **Agricompany Consultoria Agro-Patrimonial** atuou de forma técnica e independente na estruturação das análises, não se responsabilizando pela veracidade, consistência ou atualização dos dados disponibilizados.

TEL: (64) 9 9906-0390 **E-MAIL:** contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.2/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

1. Diretrizes Gerais do Planejamento

- Compatibilização do fluxo de caixa com a continuidade das operações ao longo de **20 anos**, assegurando previsibilidade e sustentabilidade.
- Manutenção do faturamento dentro da **capacidade operacional e técnica real dos Recuperandos**, respeitando a área produtiva e produtividade histórica.
- Redução gradativa de custos e despesas, como reflexo direto das medidas de eficiência operacional, profissionalização da gestão e melhorias em **assessorias, logística, estocagem e controle financeiro**.
- Reinvestimento contínuo em tecnologia e gestão, com foco na **visibilidade financeira e tomada de decisão estratégica**.

Essas medidas, combinadas ao período de **carência de 24 meses**, permitirão a retomada do fluxo positivo de caixa a partir do terceiro exercício, garantindo liquidez, reinvestimento e cumprimento progressivo do plano de pagamento.

TEL: (64) 9 9906-0390 **E-MAIL:** contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.3/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

2. Premissas Técnicas e Econômicas Adotadas

2.1 Áreas produtivas (por região e por cultura):

São 5.250 há de área de plantio de lavoura, conforme detalhes a seguir:

- Áreas de plantio em **Goiás**: 2.700 há:
  - 2.700 há de plantio de soja
  - 2.700 há de plantio de milho safrinha
- Áreas de plantio no **Pará**: 2.550 há:
  - 2.550 há de plantio de soja
  - 1.500 há de plantio de milho safrinha

2.2 Áreas próprias e arrendadas:

São 2.635 há de áreas próprias e 2.615 há de áreas arrendadas, totalizando 5.250 há de plantio, conforme detalhes a seguir:

- Áreas de plantio em **Goiás**: 2.700 há:
  - 1.965 há de áreas próprias
  - 735 há de áreas arrendadas, com arrendo médio de 16,15 sacos soja/há/ano
- Áreas de plantio no **Pará**: 2.550 há:
  - 670 há de áreas próprias
  - 1.880 há de áreas arrendadas, com arrendo médio de 11.62 sacos soja/há/ano

2.3 Preços médios das commodities:

- Soja Goiás: R$110/saco
- Milho safrinha Goiás: R$50/saco
- Soja Pará: R$120/saco
- Milho safrinha Pará: R$60/saco

TEL: (64) 9 9906-0390 **E-MAIL:** contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.4/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

2.4 Produtividade média:

- Soja Goiás: 64 sacas/há
- Milho safrinha Goiás: 115 sacas/há
- Soja Pará: 60 sacas/há
- Milho safrinha Pará: 70 sacas/há

2.5 Parâmetros financeiros a serem considerados neste plano de recuperação judicial:

- **Deságio linear:** 80% sobre o principal das dívidas concursais;
- **Juros:** 1,5% a.a., regime simples;
- **Carência:** 24 meses;
- **Prazo total de pagamento:** 20 anos;
- **CAPEX:** reinvestimentos programados a partir do 3º ano, para substituição gradual de maquinários e equipamentos depreciados, na proporção de 10% ao ano do patrimônio atual de equipamentos.

TEL: (64) 9 9906-0390 **E-MAIL:** contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.5/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

3. Estrutura e Conceitos de Projeção

As projeções financeiras têm base nos registros contábeis e na planilha de planejamento econômico-financeiro (doc._14), considerando:

3.1 Receitas:

Soja: Calculada conforme área cultivada, produtividade e preço médio por saca, já deduzidos impostos e contribuições incidentes.

Milho safrinha: Calculada conforme área cultivada, produtividade e preço médio por saca, já deduzidos impostos e contribuições incidentes.

Considerando o horizonte de longo prazo das projeções de geração de caixa e a elevada volatilidade dos preços das commodities agrícolas — sujeitas à variação da oferta e demanda global, às condições climáticas e à oscilação cambial —, optou-se por adotar, em todas as projeções anuais, os preços médios atuais da soja e milho safrinha expressos em reais (R$), praticados nas regiões de comercialização dos Recuperandos.
Essa metodologia visa conferir maior consistência e prudência às estimativas de receita.

3.2 Deduções de Receita:

- **Funrural**: é aplicado sobre a folha de pagamento dos funcionários, cujo gasto está alocado nos custos operacionais (mão-de-obra direta)
- **Senar:** 0,2% sobre a receita bruta

TEL: (64) 9 9906-0390 E-MAIL: contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.6/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

3.3 Custos Operacionais na safra de soja e milho:

Compreendem os custos diretos de produção — sementes e demais insumos agrícolas (fertilizantes, defensivos e corretivos), combustíveis e lubrificantes, mão de obra direta e manutenção de máquinas e equipamentos. Os custos foram estimados por hectare, individualizados por cultura e por região (Goiás e Pará), a partir dos valores médios fornecidos pelos Recuperandos e confrontados com referências regionais de mercado, de modo a assegurar consistência técnica às projeções.

Dado o extenso período de projeção e a forte correlação entre o custo dos insumos agrícolas e o preço de venda das commodities, estimou-se para todos os exercícios o custo operacional médio atual em reais (R$) vigente nas regiões de produção dos Recuperandos. Ressalta-se que os insumos apresentam comportamento proporcional às variações de preço dos grãos e compõem a maior parcela dos custos diretos da operação agrícola, motivo pelo qual a manutenção desse parâmetro assegura coerência técnica e estabilidade às projeções financeiras.

3.4 Despesas Operacionais na safra de soja e milho:

Abrangem custos fixos com assessorias contábeis, financeiras, jurídicas e administrativas, além de auditorias e gestão técnica.

3.5 EBITDA (Lucro Operacional Antes de Juros, Impostos e Depreciações):

EBITDA = Receita líquida – Custos operacionais – Despesas operacionais

Este indicador reflete a capacidade real de geração de caixa dos Recuperandos, desconsiderando encargos financeiros e efeitos contábeis de depreciação.

TEL: (64) 9 9906-0390 **E-MAIL:** contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.7/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

3.6 Provisão de Imposto de Renda:

Considerada alíquota de 27,5% sobre o lucro líquido, cuja base de cálculo é mostrada a seguir:

- + Lucro Bruto
- + 70% benfeitorias referente ao recebimento das parcelas futuras da venda de fazenda já realizada
- - Despesas operacionais
- - CAPEX (investimentos)
- - Juros extraconcursais
- - Juros concursais
- - 80% parcela de pagamento da compra de fazenda já realizada

3.7 CAPEX:

Substituição planejada de máquinas e equipamentos a partir do 3º exercício, garantindo atualização tecnológica e manutenção da eficiência operacional.

3.8 Amortização das Dívidas:

- **Extraconcursais:** parceladas em 20 anos, com 2 anos de carência (somente no principal) e 18 anos de pagamentos, sem deságio. Considerado que serão necessárias novas renegociações e captações futuras de recursos em bancos, para que se tenha este prazo de 20 anos para pagamento, com juros estimados de 15% aa, contra os atuais 13,5% aa média ponderada das dívidas extraconcursais atuais.

- **Concursais:** conforme condições propostas no plano (deságio de 80% juros de 1,5% a.a., prazo total de 20 anos).

TEL: (64) 9 9906-0390 **E-MAIL:** contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.8/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

4. ESTIMATIVA DA GERAÇÃO DE CAIXA E PLANEJAMENTO FINANCEIRO

Ano 1 ao ano 10

	FERARRI	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
DRE	Receita Operacional	22.027.500	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000
	(-)Deduções das receitas	- 44.055	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386
	Receita líquida	21.983.445	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614
	(-) custos operacionais	- 13.367.000	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722
	Lucro Bruto	8.616.445	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892
	(-) despesas operacionais	- 3.888.577	- 6.407.577	- 1.357.577	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000
	Resultado Operacional Líquido	4.727.868	4.286.315	9.336.315	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892
	Provisão de Imposto Renda	- 651.675	- 1.792.454	- 1.283.803	- 1.384.012	- 1.714.120	- 1.814.413	- 608.759	- 708.967	- 809.176	- 909.384
	Resultado do período / exercício	4.076.193	2.493.861	8.052.512	8.715.880	8.385.772	8.285.479	9.491.133	9.390.925	9.290.716	9.190.508
Planejamento Financeiro	Saldo de caixa do início do período	2.272.183	101.658	11.560	471.801	1.959.804	4.527.093	7.875.121	6.009.497	4.408.059	3.070.806
	Atividades Operacionais	4.076.193	9.277.121	12.085.772	12.749.140	12.419.032	12.319.179	6.741.133	6.640.925	6.540.716	6.440.508
	Resultado do período / exercício	4.076.193	2.493.861	8.052.512	8.715.880	8.385.772	8.285.479	9.491.133	9.390.925	9.290.716	9.190.508
	Venda de ativos	-	6.783.260	6.783.260	6.783.260	6.783.260	6.783.700	-	-	-	-
	CAPEX	-	-	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000
	Dívidas Extraconcursais	- 6.246.718	- 9.367.219	- 10.121.516	- 9.774.476	- 8.382.436	- 7.519.198	- 7.172.158	- 6.825.118	- 6.478.078	- 6.131.038
	Amortização de dívidas extraconcursais	-	- 3.120.501	- 3.874.798	- 3.874.798	- 2.829.798	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599
	Juros das divdas extraconcursais	- 6.246.718	- 6.246.718	- 6.246.718	- 5.899.678	- 5.552.638	- 5.205.598	- 4.858.558	- 4.511.519	- 4.164.479	- 3.817.439
	Dívidas Concursais	-	-	- 1.504.015	- 1.486.661	- 1.469.307	- 1.451.953	- 1.434.599	- 1.417.245	- 1.399.891	- 1.382.537
	CLASSE I - TRABALHISTAS										
	CLASSE II - GARANTIA REAL	-	-	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37
	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	-	-	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52
	CLASSE IV - ME/EPP	-	-	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95
	Juros das dívidas concursais	-	-	- 347.080	- 329.726	- 312.372	- 295.018	- 277.664	- 260.310	- 242.956	- 225.602
	Saldo de caixa do final do período	101.658	11.560	471.801	1.959.804	4.527.093	7.875.121	6.009.497	4.408.059	3.070.806	1.997.739

Ano 11 ao ano 20

	FERARRI	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
DRE	Receita Operacional	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000	59.193.000
	(-)Deduções das receitas	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386
	Receita líquida	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614	59.074.614
	(-) custos operacionais	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722
	Lucro Bruto	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892	10.693.892
	(-) despesas operacionais	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000
	Resultado Operacional Líquido	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892	10.099.892
	Provisão de Imposto Renda	- 1.009.592	- 1.109.801	- 1.210.009	- 1.310.217	- 1.410.426	- 1.510.634	- 1.610.842	- 1.711.051	- 1.811.259	- 1.916.240
	Resultado do período / exercício	9.090.300	8.990.091	8.889.883	8.789.675	8.689.466	8.589.258	8.489.050	8.388.841	8.288.633	8.183.652
Planejamento Financeiro	Saldo de caixa do início do período	1.997.739	1.188.857	644.161	363.650	347.325	595.186	1.107.232	1.883.464	2.923.881	3.071.549
	Atividades Operacionais	6.340.300	6.240.091	6.139.883	6.039.675	5.939.466	5.839.258	5.739.050	5.638.841	5.538.633	5.433.652
	Resultado do período / exercício	9.090.300	8.990.091	8.889.883	8.789.675	8.689.466	8.589.258	8.489.050	8.388.841	8.288.633	8.183.652
	Venda de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CAPEX	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000
	Dívidas Extraconcursais	- 5.783.998	- 5.436.958	- 5.089.918	- 4.742.878	- 4.395.839	- 4.048.799	- 3.701.759	- 3.354.719	- 3.007.679	- 2.660.639
	Amortização de dívidas extraconcursais	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599
	Juros das divdas extraconcursais	- 3.470.399	- 3.123.359	- 2.776.319	- 2.429.279	- 2.082.239	- 1.735.199	- 1.388.160	- 1.041.120	- 694.080	- 347.040
	Dívidas Concursais	- 1.365.183	- 1.347.829	- 1.330.475	- 1.313.121	- 1.295.767	- 1.278.413	- 1.261.059	- 1.243.705	- 2.383.286	- 2.348.578
	CLASSE I - TRABALHISTAS										
	CLASSE II - GARANTIA REAL	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 1.757.126,74	- 1.757.126,74
	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 549.973,04	- 549.973,04
	CLASSE IV - ME/EPP	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 6.769,90	- 6.769,90
	Juros das dívidas concursais	- 208.248	- 190.894	- 173.540	- 156.186	- 138.832	- 121.478	- 104.124	- 86.770	- 69.416	- 34.708
	Saldo de caixa do final do período	1.188.857	644.161	363.650	347.325	595.186	1.107.232	1.883.464	2.923.881	3.071.549	3.495.985

TEL: (64) 9 9906-0390 E-MAIL: contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.9/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

Consideração a respeito do planejamento financeiro apresentado: com exceção do ano 1, que tem seu início em 01/06/2026, onde as receitas e gastos estão estimados a partir desta data, todos os outros anos contemplam 1 ano agrícola completo.

5. SÍNTESE E CONCLUSÃO DO LAUDO

5.1 Cenário atual

Na atual conjuntura, sem adoção do Plano Recuperacional, constata-se que **a atual geração de caixa (EBITDA)** mostra-se **insuficiente** até mesmo para o adimplemento das despesas financeiras (juros) contratuais vigentes.

Essa limitação inviabiliza a amortização do principal das dívidas e reforça, sob perspectiva técnico-financeira, a necessidade de implementação das medidas de reestruturação propostas neste plano, que visam restabelecer o equilíbrio econômico do negócio rural e assegurar a **execução efetiva do cronograma de pagamentos**.

A seguir, apresenta-se o **quadro sintético que demonstra a situação econômico-financeira dos Recuperandos antes da implementação dos mecanismos de reestruturação propostos.**

TEL: (64) 9 9906-0390 **E-MAIL:** contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.10/14

	ANTES (PRJ) - atual
EBITDA [R$]	10.099.891,84
Juros extraconcursal - Geral [R$] (ano)	- 6.534.524,17
Juros concursal [R$] (ano)	- 16.322.537,94
Sobra caixa após pagamento dos juros	**- 12.757.170,28**
Dívida extraconcursal - Geral (total)	48.403.882,74
Dívida concursal (total)	115.693.484,02
Subtotal	**164.097.366,76**
Juros extraconcursal [%]	13,50%
Juros concursal [%]	14,11%

Planilha resumida dos indicadores financeiros dos recuperandos na situação atual;

O quadro apresentado **evidencia de forma inequívoca** a **necessidade de adoção dos instrumentos previstos no regime de recuperação judicial**, associada à **implementação** de estratégias de aprimoramento técnico, operacional e gerencial, conforme detalhado no Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

5.2 Cenário futuro projetado

Diante desse diagnóstico, foram simulados os principais indicadores financeiros, considerando a aplicação integral das medidas no plano recuperacional, resultando na **projeção econômico-financeira** a seguir, que demonstra a capacidade real de recomposição do fluxo de caixa, manutenção da atividade produtiva e cumprimento das obrigações concursais dentro do horizonte previsto pelo plano.

TEL: (64) 9 9906-0390 E-MAIL: contato@agricompany.com.br

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.11/14

	DEPOIS (PRJ) - média	Ano
EBITDA [R$]	10.099.891,84	
Juros extraconcursal - Geral [R$] (ano)	- 5.596.018,19	1 a 8
Juros concursal [R$] (ano)	- 303.695,40	3 a 8
Sobra caixa após pagamento dos juros	**4.200.178,25**	
Amortização Dívida extraconcursal - Geral (ano)	2.580.086,46	1 a 8
Amortização Dívida concursal (ano)	1.156.934,84	3 a 8
Subtotal amortização das dívidas (ano)	**3.737.021,30**	
Sobra caixa após pgto juros e amortização dívida	**463.156,94**	
Juros extraconcursal [%]	15,00%	
Juros concursal [%]	1,5%	

Planilha resumida dos indicadores financeiros dos recuperandos pós-RJ;

Com base nessas premissas, o plano demonstra que:

- O **fluxo operacional líquido permanece positivo** ao longo de todo o período, evidenciando uma estrutura que prioriza a destinação da sobra de caixa para o pagamento de dívidas, sem comprometer a manutenção de um capital de giro mínimo para necessidades emergenciais.
- A **relação Dívida/EBITDA** cai progressivamente, refletindo equilíbrio financeiro;
- A operação agrícola mantém margens de rentabilidade compatíveis com a média do setor.

Essas condições asseguram a **viabilidade técnica e econômica do grupo**, garantindo o cumprimento integral das obrigações e a preservação da função social da atividade rural.

Assim, considerando a implementação das premissas e o cumprimento do plano pelos Recuperandos, o laudo conclui que **há viabilidade econômico-financeira** para o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

TEL: (64) 9 9906-0390 **E-MAIL:** contato@agricompany.com.br

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.12/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

Nada mais a informar, encerra-se o presente trabalho técnico, constituído de 12 (doze) laudas e seus anexos.

Esperando corresponder à confiança depositada, esta empresa dispõe-se a prestar quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Respeitosamente,

Jataí/GO, 08 de junho de 2026.

Randolfo Augusto de Oliveira - Consultor Financeiro e Engenheiro (**CREA/MG - 39.069**);

Túlio Rezende de Oliveira - Consultor Financeiro e Engenheiro;

Bruno Cesar Rodrigues Rosa - Contador **CRC/GO - 021230/O-0**

TEL: (64) 9 9906-0390 **E-MAIL:** contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.13/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

ANEXOS

Dívidas Agrupadas

AGRUPAMENTO DAS DÍVIDAS POR CATEGÓRIA DE CRÉDITO E % DE DESÁGIO				
CLASSE DE CREDORES	QUANTIDADE	VALOR DA DÍVIDA [R$]	PERCENTUAL DESÁGIO [%]	VALOR APÓS DESÁGIO[R$]
CLASSE I - TRABALHISTAS	0	R$ -		R$ -
CLASSE II - GARANTIA REAL	12	R$ 87.856.336,83	80%	R$ 17.571.267,37
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	38	R$ 27.498.652,18	80%	R$ 5.499.730,44
CLASSE IV - ME/EPP	3	R$ 338.495,00	80%	R$ 67.699,00
TOTAL DO CRÉDITO CONCURSAL	**53**	**R$ 115.693.484,02**	**80%**	**R$ 23.138.696,80**

TOTAL DO CRÉDITO EXTRACONCURSAL		**R$ 48.403.882,74**
TOTAL DAS DÍVIDAS		**R$ 164.097.366,76**

Categorias de Credores

PADRÃO ADOTADOS NO PRJ PARA OS JUROS		
CLASSE DE CREDORES	CARÊNCIA DOS JUROS [anos]	JUROS após a carência [% a.a]
CLASSE I - TRABALHISTAS	2	1,50%
CLASSE II - GARANTIA REAL	2	1,50%
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	2	1,50%
CLASSE IV - ME/EPP	2	1,50%

TEL: (64) 9 9906-0390 **E-MAIL:** contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: 3.doc._00laudodeviabilidadeeconomicofinanceiraelaboradopelaagricompanyconsultoriaagropatrimonialrural.pdf - Pag.14/14

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:14

Descritivo percentual de parcelamento;

PADRÃO ADOTADO PARA O PARCELAMENTO DO PRINCIPAL	
Ano	Percentual de Pagamento por Ano - (Classe II, III e IV)
1º	0%
2º	0%
3º	5%
4º	5%
5º	5%
6º	5%
7º	5%
8º	5%
9º	5%
10º	5%
11º	5%
12º	5%
13º	5%
14º	5%
15º	5%
16º	5%
17º	5%
18º	5%
19º	10%
20º	10%

TEL: (64) 9 9906-0390 **E-MAIL:** contato@agricompany.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:48
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109487655432563873150778774, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:15

DRE

FERARRI	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Receita Operacional	**22.027.500**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**	**59.193.000**
(-)Deduções das receitas	- 44.055	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386	- 118.386
Receita líquida	**21.983.445**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**	**59.074.614**
(-) custos operacionais	- 13.367.000	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722	- 48.380.722
Lucro Bruto	**8.616.445**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**	**10.693.892**
(-) despesas operacionais	- 3.888.577	- 6.407.577	- 1.357.577	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000	- 594.000
Resultado Operacional Líquido	**4.727.868**	**4.286.315**	**9.336.315**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**	**10.099.892**
Provisão de Imposto Renda	- 651.675	- 1.792.454	- 1.283.803	- 1.384.012	- 1.714.120	- 1.814.413	- 608.759	- 708.967	- 809.176	- 909.384	- 1.009.592	- 1.109.801	- 1.210.009	- 1.310.217	- 1.410.426	- 1.510.634	- 1.610.842	- 1.711.051	- 1.811.259	- 1.916.240
Resultado do período / exercício	**4.076.193**	**2.493.861**	**8.052.512**	**8.715.880**	**8.385.772**	**8.285.479**	**9.491.133**	**9.390.925**	**9.290.716**	**9.190.508**	**9.090.300**	**8.990.091**	**8.889.883**	**8.789.675**	**8.689.466**	**8.589.258**	**8.489.050**	**8.388.841**	**8.288.633**	**8.183.652**

Planejamento Financeiro

Saldo de caixa do início do período	2.272.183	101.658	11.560	471.801	1.959.804	4.527.093	7.875.121	6.009.497	4.408.059	3.070.806	1.997.739	1.188.857	644.161	363.650	347.325	595.186	1.107.232	1.883.464	2.923.881	3.071.549
Atividades Operacionais	**4.076.193**	**9.277.121**	**12.085.772**	**12.749.140**	**12.419.032**	**12.319.179**	**6.741.133**	**6.640.925**	**6.540.716**	**6.440.508**	**6.340.300**	**6.240.091**	**6.139.883**	**6.039.675**	**5.939.466**	**5.839.258**	**5.739.050**	**5.638.841**	**5.538.633**	**5.433.652**
Resultado do período / exercício	4.076.193	2.493.861	8.052.512	8.715.880	8.385.772	8.285.479	9.491.133	9.390.925	9.290.716	9.190.508	9.090.300	8.990.091	8.889.883	8.789.675	8.689.466	8.589.258	8.489.050	8.388.841	8.288.633	8.183.652
Venda de ativos	-	6.783.260	6.783.260	6.783.260	6.783.260	6.783.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAPEX	-	-	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000	- 2.750.000
Dívidas Extraconcursais	**- 6.246.718**	**- 9.367.219**	**- 10.121.516**	**- 9.774.476**	**- 8.382.436**	**- 7.519.198**	**- 7.172.158**	**- 6.825.118**	**- 6.478.078**	**- 6.131.038**	**- 5.783.998**	**- 5.436.958**	**- 5.089.918**	**- 4.742.878**	**- 4.395.839**	**- 4.048.799**	**- 3.701.759**	**- 3.354.719**	**- 3.007.679**	**- 2.660.639**
Amortização de dívidas extraconcursais	-	- 3.120.501	- 3.874.798	- 3.874.798	- 2.829.798	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599	- 2.313.599
Juros das divdas extraconcursais	- 6.246.718	- 6.246.718	- 6.246.718	- 5.899.678	- 5.552.638	- 5.205.598	- 4.858.558	- 4.511.519	- 4.164.479	- 3.817.439	- 3.470.399	- 3.123.359	- 2.776.319	- 2.429.279	- 2.082.239	- 1.735.199	- 1.388.160	- 1.041.120	- 694.080	- 347.040
Dívidas Concursais	**-**	**-**	**- 1.504.015**	**- 1.486.661**	**- 1.469.307**	**- 1.451.953**	**- 1.434.599**	**- 1.417.245**	**- 1.399.891**	**- 1.382.537**	**- 1.365.183**	**- 1.347.829**	**- 1.330.475**	**- 1.313.121**	**- 1.295.767**	**- 1.278.413**	**- 1.261.059**	**- 1.243.705**	**- 2.383.286**	**- 2.348.578**
CLASSE I - TRABALHISTAS																				
CLASSE II - GARANTIA REAL	-	-	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 878.563,37	- 1.757.126,74	- 1.757.126,74
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	-	-	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 274.986,52	- 549.973,04	- 549.973,04
CLASSE IV - ME/EPP	-	-	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 3.384,95	- 6.769,90	- 6.769,90
Juros das dívidas concursais	-	-	- 347.080	- 329.726	- 312.372	- 295.018	- 277.664	- 260.310	- 242.956	- 225.602	- 208.248	- 190.894	- 173.540	- 156.186	- 138.832	- 121.478	- 104.124	- 86.770	- 69.416	- 34.708
Saldo de caixa do final do período	101.658	11.560	471.801	1.959.804	4.527.093	7.875.121	6.009.497	4.408.059	3.070.806	1.997.739	1.188.857	644.161	363.650	347.325	595.186	1.107.232	1.883.464	2.923.881	3.071.549	3.495.985

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:50
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187645432563873150778722, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

AGRUPAMENTO DAS DÍVIDAS POR CATEGÓRIA DE CRÉDITO E % DE DESÁGIO				
CLASSE DE CREDORES	QUANTIDADE	VALOR DA DÍVIDA	PERCENTUAL	VALOR APÓS
CLASSE I - TRABALHISTAS	0	R$ -		R$ -
CLASSE II - GARANTIA REAL	12	R$ 87.856.336,83	80%	R$ 17.571.267,37
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	38	R$ 27.498.652,18	80%	R$ 5.499.730,44
CLASSE IV - ME/EPP	3	R$ 338.495,00	80%	R$ 67.699,00
TOTAL DO CRÉDITO CONCURSAL	**53**	**R$ 115.693.484,02**	**80%**	**R$ 23.138.696,80**

TOTAL DO CRÉDITO EXTRACONCURSAL		**R$ 48.403.882,74**
TOTAL DAS DÍVIDAS		**R$ 164.097.366,76**

PADRÃO ADOTADOS NO PRJ PARA OS JUROS		
CLASSE DE CREDORES	CARÊNCIA DOS	JUROS após a
CLASSE I - TRABALHISTAS	2	1,50%
CLASSE II - GARANTIA REAL	2	1,50%
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	2	1,50%
CLASSE IV - ME/EPP	2	1,50%

PADRÃO ADOTADO PARA O PARCELAMENTO DO PRINCIPAL	
Ano	Percentual de Pagamento por Ano -
1º	0%
2º	0%
3º	5%
4º	5%
5º	5%
6º	5%
7º	5%
8º	5%
9º	5%
10º	5%
11º	5%
12º	5%
13º	5%
14º	5%
15º	5%
16º	5%
17º	5%
18º	5%
19º	10%
20º	10%

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:15

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:50
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187645432563873150778722, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:15

Credor (Instituição)		Valor total [R$]
BANCO DO BRASIL S.A	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 55.146.961,22
BANCO COOPERATIVO SICREDI S.A	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 12.945.460,97
BANCO BRADESCO S.A	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 9.800.000,00
TOAGRO AGRONEGÓCIOS LTDA	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 1.382.806,00
COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE GOIANO - SICOOB CREDI - RURAL	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 1.265.307,39
HAITHAM OMAR SAID	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 5.970.261,48
CAMPO BOM INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 496.300,00
PRIORI SEMENTES E DEFENSIVOS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 300.000,00
SOAGRO - SOCIEDADE AGROPECUÁRIA LTDA	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 278.215,77
BURITI - COM E REPRESENTAÇÕES DE PRODS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 195.604,00
SAFRA FORTE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 44.280,00
PLANTAR E COLHER - REPRESENTAÇÕES & COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE II - GARANTIA REAL	R$ 31.140,00
YARA BRASIL FERTILIZANTES S/A	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 4.591.380,00
CARGILL BIOENERGIA LTDA (SJC)	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 4.173.329,10
Sicoob Credi-Rural	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 3.016.662,09
NNC NORTE E NORDESTE COMMODITIES LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 2.859.701,32
FMC QUÍMICA DO BRASIL LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 1.785.400,00
COMPANHIA NITRO QUIMICA BRASILEIRA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 1.666.504,92
Sicredi	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 1.619.186,03
STONEX COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE COMMODITIES LTDA.	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 1.343.951,77
CAMPO BOM INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 694.820,00
NUTRIEN SOLUÇÕES AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 944.000,00
MILIUM GO1 LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 491.779,86
PRIORI SEMENTES E DEFENSIVOS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 449.000,00
CARGILL AGRÍCOLA S.A	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 852.353,71
CCAB AGRO S.A	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 549.159,50
SIPCAM NICHINO BRASIL S.A	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 503.884,03
LONGPING HIGH - TECH BIOTECNOLOGIA LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 444.997,45
BANCO DO BRASIL S.A	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 352.476,89
CTVA PTOTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA - CORTEVA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 286.835,99
SOAGRO - SOCIEDADE AGROPECUÁRIA LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 264.931,98
ANILDO JOSÉ BRIGNORI	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 133.570,00
AGROGENE COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 91.212,00
D R DE SOUZA LTDA - POSTO PANTANAL	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$ 90.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:50
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187645432563873150778722, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:15

BMJ COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$	83.833,70
PLANTAR E COLHER - REPRESENTAÇÕES & COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$	55.000,00
SAFRA FORTE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$	40.000,00
CAMPO FORTE LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$	28.320,00
MOVIX GO2 LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$	26.476,80
CAMPO DIESEL COM. DE PETROLEO LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$	22.600,00
JMB COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$	11.300,00
GO SEEDS COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE SEMENTES LTDA - SEMENTES LIMA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$	9.000,00
AGROPECUÁRIA JATAÍ	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$	7.550,00
SUCAL MINERAÇÃO LTDA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$	7.320,00
EVOLUÇÃO PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA - STARA	CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R$	2.115,05
LEINNER LIMA BORGES	CLASSE IV - ME/EPP	R$	137.500,00
M & A TECH SOLUÇÕES TECNOLOGICAS AGRÍCOLAS LTDA	CLASSE IV - ME/EPP	R$	115.000,00
MN PRESTADORA DE SERVIÇÕS LTDA (AERO AGRÍCOLA)	CLASSE IV - ME/EPP	R$	85.995,00
COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE JATAÍ E REGIÃO LTDA - SICOOB COOPREM	EXTRACONCURSAL	R$	10.450.740,86
BANCO LAGE LANDEN BRASIL S.A	EXTRACONCURSAL	R$	11.548.250,00
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	EXTRACONCURSAL	R$	9.590.308,51
NEIRON JOSÉ CREMONESE	EXTRACONCURSAL	R$	4.694.303,00
IR	EXTRACONCURSAL	R$	2.064.793,20
COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE GOIANO - SICOOB CREDI - RURAL	EXTRACONCURSAL	R$	1.603.633,66
COOPERATIVA DE CRÉDITO E CAPTAÇÃO SICOOB UNICIDADES	EXTRACONCURSAL	R$	2.671.291,80
BANCO CNH INDUSTRIAL CAPITAL S.A	EXTRACONCURSAL	R$	3.154.324,98
BANCO BRADESCO S.A	EXTRACONCURSAL	R$	1.147.442,86
TECNOMYL BRASIL DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA	EXTRACONCURSAL	R$	981.120,00
BANCO MERCEDES-BENZ DO BRASIL S/A	EXTRACONCURSAL	R$	256.370,19
BANCO DO BRASIL S.A	EXTRACONCURSAL	R$	241.303,69

TOTAL DO CRÉDITO CONCURSAL	**R$**	**115.693.484,02**
TOTAL DO CRÉDITO EXTRACONC	**R$**	**48.403.882,74**
TOTAL	**R$**	**164.097.366,76**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:50
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187645432563873150778722, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:15

Categoria	Valor Principal	Deságio	Valor Principal	Juros [% a.a]	Percentual Valor	Valor principal	Saldo devedor	Juros [R$]	Valor	ANO
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	0%	0%	-	17.571.267,37	-	-	Ano 1
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	0%	0%	-	17.571.267,37	-	-	Ano 2
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	17.571.267,37	263.569,01	1.142.132	Ano 3
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	16.692.704,00	250.390,56	1.128.954	Ano 4
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	15.814.140,63	237.212,11	1.115.775	Ano 5
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	14.935.577,26	224.033,66	1.102.597	Ano 6
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	14.057.013,89	210.855,21	1.089.419	Ano 7
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	13.178.450,53	197.676,76	1.076.240	Ano 8
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	12.299.887,16	184.498,31	1.063.062	Ano 9
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	11.421.323,79	171.319,86	1.049.883	Ano 10
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	10.542.760,42	158.141,41	1.036.705	Ano 11
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	9.664.197,05	144.962,96	1.023.526	Ano 12
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	8.785.633,68	131.784,51	1.010.348	Ano 13
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	7.907.070,32	118.606,05	997.169	Ano 14
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	7.028.506,95	105.427,60	983.991	Ano 15
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	6.149.943,58	92.249,15	970.813	Ano 16
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	5.271.380,21	79.070,70	957.634	Ano 17
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	5%	878.563,37	4.392.816,84	65.892,25	944.456	Ano 18
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	10%	1.757.126,74	3.514.253,47	52.713,80	1.809.841	Ano 19
CLASSE II - GARANTIA REAL	87.856.336,83	80%	17.571.267,37	1,5%	10%	1.757.126,74	1.757.126,74	26.356,90	1.783.484	Ano 20
			-							
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	0%	0%	-	5.499.730,44	-	-	Ano 1
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	0%	0%	-	5.499.730,44	-	-	Ano 2
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	5.499.730,44	82.495,96	357.482	Ano 3
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	5.224.743,92	78.371,16	353.358	Ano 4
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	4.949.757,39	74.246,36	349.233	Ano 5
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	4.674.770,87	70.121,56	345.108	Ano 6
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	4.399.784,35	65.996,77	340.983	Ano 7
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	4.124.797,83	61.871,97	336.858	Ano 8
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	3.849.811,31	57.747,17	332.734	Ano 9
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	3.574.824,78	53.622,37	328.609	Ano 10
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	3.299.838,26	49.497,57	324.484	Ano 11
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	3.024.851,74	45.372,78	320.359	Ano 12
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	2.749.865,22	41.247,98	316.235	Ano 13
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	2.474.878,70	37.123,18	312.110	Ano 14
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	2.199.892,17	32.998,38	307.985	Ano 15
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	1.924.905,65	28.873,58	303.860	Ano 16
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	1.649.919,13	24.748,79	299.735	Ano 17
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	5%	274.986,52	1.374.932,61	20.623,99	295.611	Ano 18
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	10%	549.973,04	1.099.946,09	16.499,19	566.472	Ano 19
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	27.498.652,18	80%	5.499.730,44	1,5%	10%	549.973,04	549.973,04	8.249,60	558.223	Ano 20

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109887665432563873150778724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:15

CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	0%	0%	-	67.699,00	-	-	Ano 1
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	0%	0%	-	67.699,00	-	-	Ano 2
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	67.699,00	1.015,49	4.400	Ano 3
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	64.314,05	964,71	4.350	Ano 4
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	60.929,10	913,94	4.299	Ano 5
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	57.544,15	863,16	4.248	Ano 6
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	54.159,20	812,39	4.197	Ano 7
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	50.774,25	761,61	4.147	Ano 8
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	47.389,30	710,84	4.096	Ano 9
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	44.004,35	660,07	4.045	Ano 10
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	40.619,40	609,29	3.994	Ano 11
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	37.234,45	558,52	3.943	Ano 12
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	33.849,50	507,74	3.893	Ano 13
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	30.464,55	456,97	3.842	Ano 14
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	27.079,60	406,19	3.791	Ano 15
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	23.694,65	355,42	3.740	Ano 16
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	20.309,70	304,65	3.690	Ano 17
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	5%	3.384,95	16.924,75	253,87	3.639	Ano 18
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	10%	6.769,90	13.539,80	203,10	6.973	Ano 19
CLASSE IV - ME/EPP	338.495,00	80%	67.699,00	1,5%	10%	6.769,90	6.769,90	101,55	6.871	Ano 20
	-									
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	0%	-	48.403.882,74	6.391.357,76	6.391.358	2026
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	5%	2.420.194,14	48.403.882,74	6.391.357,76	8.811.552	2027
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	5%	2.420.194,14	45.983.688,61	6.071.789,87	8.491.984	2028
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	10%	4.840.388,27	43.563.494,47	5.752.221,98	10.592.610	2029
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	10%	4.840.388,27	38.723.106,20	5.113.086,21	9.953.474	2030
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	10%	4.840.388,27	33.882.717,92	4.473.950,43	9.314.339	2031
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	10%	4.840.388,27	29.042.329,65	3.834.814,65	8.675.203	2032
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	10%	4.840.388,27	24.201.941,37	3.195.678,88	8.036.067	2033
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	10%	4.840.388,27	19.361.553,10	2.556.543,10	7.396.931	2034
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	10%	4.840.388,27	14.521.164,82	1.917.407,33	6.757.796	2035
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	10%	4.840.388,27	9.680.776,55	1.278.271,55	6.118.660	2036
Extraconcursal	48.403.882,74			13,20%	10%	4.840.388,27	4.840.388,27	639.135,78	5.479.524	2037

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109887665432563873150778724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.1/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.2/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Sumário

SOLICITANTE 3
RESUMO DE VALORES 3
OBJETIVO 3
METODOLOGIA 4
DADOS GERAIS DO IMÓVEL 4
DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 6
DADOS ESPECÍFICOS DO IMÓVEL 7
LOGÍSTICA 14
ANÁLISE SÓCIOAMBIENTAL 16
ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL 22
DADOS AMOSTRAIS 22
CLASSIFICAÇÃO DO SOLO, HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO 23
Homogeneização 25
Tratamento estatístico 28
ENCERRAMENTO 32

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.3/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

SOLICITANTE

Solicitante	Grupo Ferrari
OS	3419

RESUMO DE VALORES

Valor de Mercado
R$ 127.454.317,00 (Cento e vinte e sete milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e dezessete reais)
Valor de Liquidação
R$ 89.206.584,00 (Oitenta e nove milhões, duzentos e seis mil, quinhentos e oitenta e quatro reais)

Matrícula	Área (ha)	Unitário	Valor Mercado	Deságio	Valor Liquidação
16.938	111,3200	R$ 14.714,00	R$ 1.606.242,00	30%	R$ 1.114.853,00
19.874[1]	641,1867[2]	R$ 127.393,00	R$ 81.682.697,00	30%	R$ 57.177.888,00
53.505	4,2187	R$ 138.357,00	R$ 583.687,00	30%	R$ 406.659,00
70.026	334,9655	R$ 130.108,00	R$ 43.581.691,00	30%	R$ 30.507.184,00

OBJETIVO

[1]A matrícula 19.874 apresenta a área de 5,0966 ha e não há descrição georreferenciada do imóvel, no entanto, para a elaboração deste trabalho foi considerado a área do SIGEF contido no kml disponibilizado pelo contratante.
[2] Área de acordo com informação da certificação SIGEF disponibilizada pelo contratante. Não foi disponibilizado a matrícula constando a área de 641,1867ha.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.4/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

Avaliação técnica de imóvel rural denominado Fazenda Matrinchã – Cristais, São Pedro e Campos Elíseos, L.D. Ariranha - Parcela 1 e Cobiçada - Parte 01, localizada no município de Mineiros/GO e Jataí/GO para finalidade de garantia bancária.

METODOLOGIA

Esta avaliação foi realizada baseando-se nas diretrizes das normas abaixo:

- ABNT NBR 14653 – 1: 2019;
- ABNT NBR 14653 – 3: 2019.

O método utilizado foi o comparativo direto de dados de mercado, com tratamento por fatores.

DADOS GERAIS DO IMÓVEL

Nome dos imóveis	Fazenda Matrinchã – Cristais,	**Zoneamento**	Rural
Nome dos proprietários	Arcir Luiz Ferrari e e Ivanir Guilherme Weber	**CPF/CNPJ**	275.010.350-91 e 282.648.431-15;
Município/UF	Mineiros/GO	**Bioma[3]**	Cerrado
Inscrição no CAR	GO-5213103-513DA3F64DC74CC99222F3F1E55AAE81;	**Status**	Pendente (Aguardando análise)

[3] IBGE Biomas

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.5/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Con
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Nome dos imóveis	Fazenda São Pedro e Campos Elíseos, L.D. Ariranha - Parcela 1	**Zoneamento**	Rural
Nome dos proprietários	Antônio Alves de Oliveira	**CPF/CNPJ**	069.367.761-91
Município/UF	Jataí/GO	**Bioma[4]**	Cerrado
Inscrição no CAR	GO-5211909-89BCA92690A745668BF4A3ACC5C587A0	**Status**	Ativo (Aguardando análise)

Nome dos imóveis	Fazenda São Pedro e Campos Elíseos	**Zoneamento**	Rural
Nome dos proprietários	Lázaro José da Silva	**CPF/CNPJ**	016.372.311-72
Município/UF	Jataí/GO	**Bioma[5]**	Cerrado
Inscrição no CAR	-	**Status**	-

Nome dos imóveis	Fazenda Cobiçada - Parte 01	**Zoneamento**	Rural
Nome dos proprietários	José Carneiro de Carvalho Júnior	**CPF/CNPJ**	195.758.661-34
Município/UF	Jataí/GO	**Bioma[7]**	Cerrado
Inscrição no CAR	GO-5211909-293F6F43F6A04B549B6AD26CFFFC9BCC	**Status**	Ativo (Aguardando análise)

4 IBGE Biomas
5 IBGE Biomas
7 IBGE Biomas

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.6/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Certidão de inteiro teor	✓
Mapa/Memorial descritivo	✗
Histórico de produtividade	✗
CAR	✓
TAC	✗
PRAD	✗
ITR/IPTU	✗
CCIR	✗
Outorga d'água	✗
Plantas das edificações	✗
Notas fiscais/orçamentos	✗

✓ Documentação recebida
✗ Documentação não recebida

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.7/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

DADOS ESPECÍFICOS DO IMÓVEL

Matrícula	Área (ha)	INCRA	Georreferenciada	Certificação do imóvel[8]
16.938	111,3200	932.060.010.065-0	não	--
19.874[9]	641,1867[10]	933.031.275.310-6	sim	f792891d-7559-48cb-8855-94472b70f828
53.505	4,2187	933.031.021.377-5	não	--
70.026	334,9655	933.031.025.364-5	sim	665a40c3-23ce-44d8-91de-50315e839828

8 INCRA (SIGEF / SNCI)

[9] A matrícula 19.874 apresenta área de 5,0966ha e não há descrição georreferenciada do imóvel, no entanto, para a elaboração deste trabalho foi coniderado a área do SIGEF contido no kml disponibilizado pelo constratante. Não foi apresentado a matrícula contendo a área de 641,1867ha com sua respectiva certificação SIGEF.

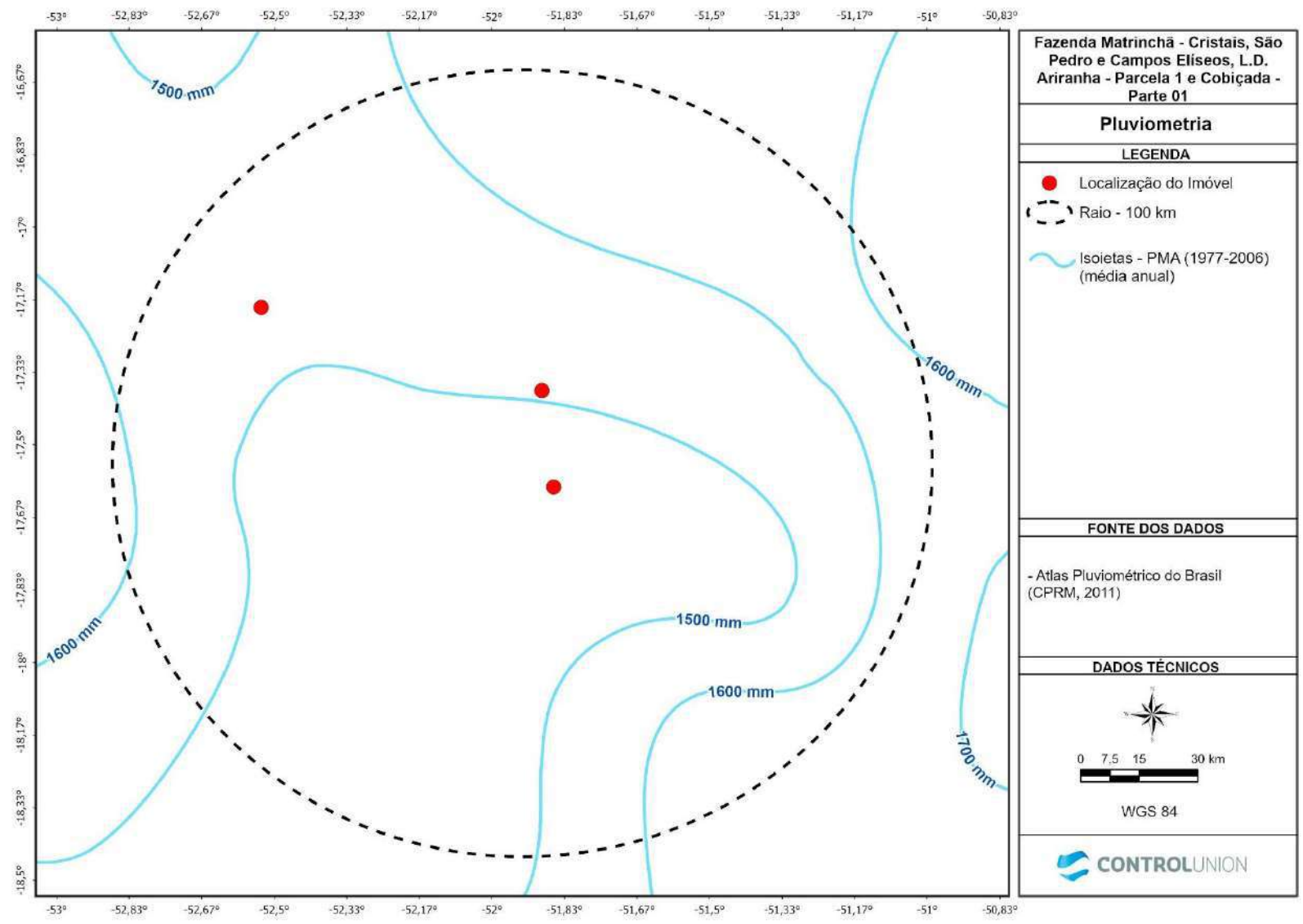
[10] Área considerada à partir do KML disponibilizado pelo contratante contendo certificação SIGEF. Não foi disponibilizado a matrícula constando a área de 641,1867ha. Consta na certificação SIGEF o número da matrícula 63.511.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.8/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

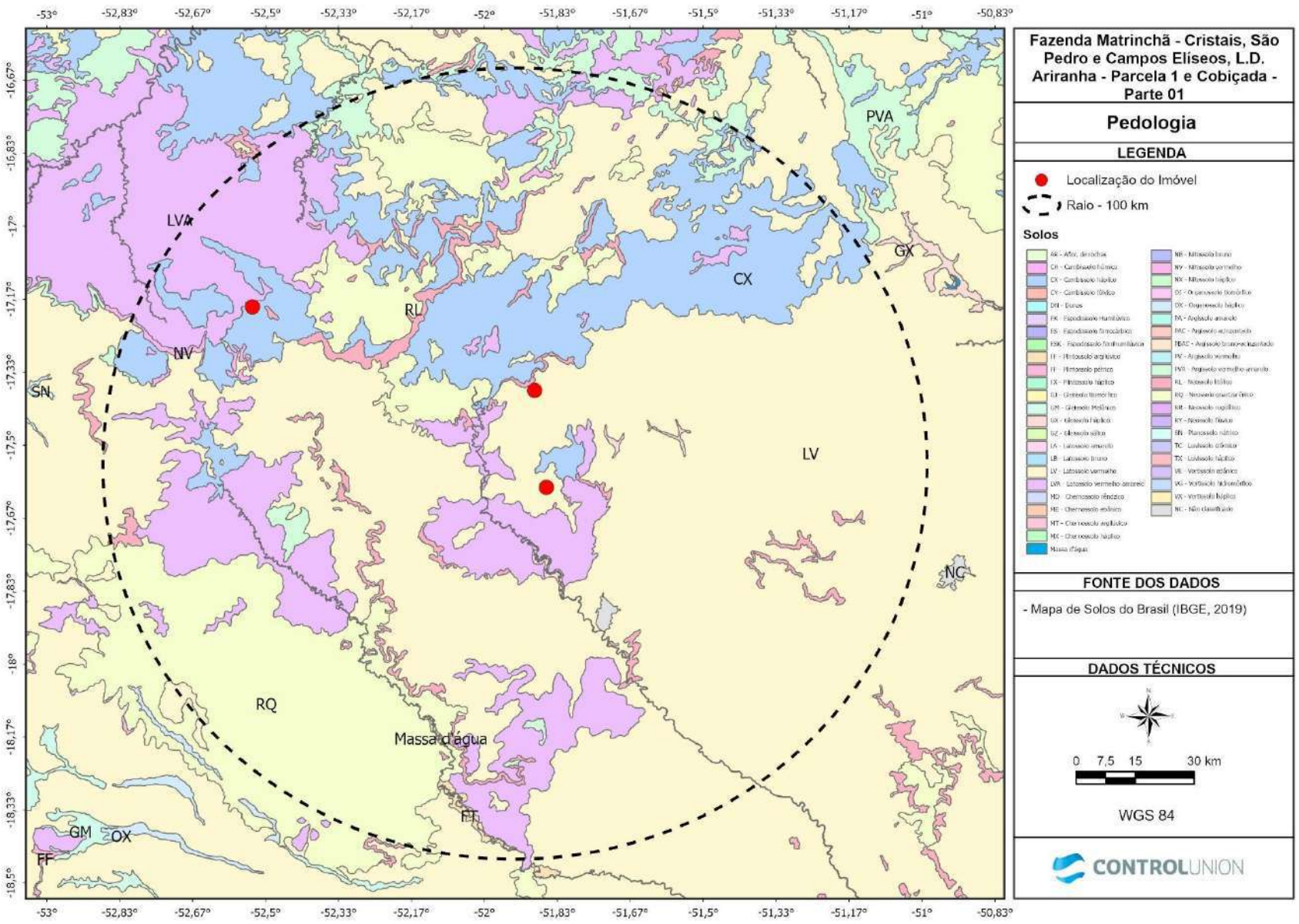


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.9/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

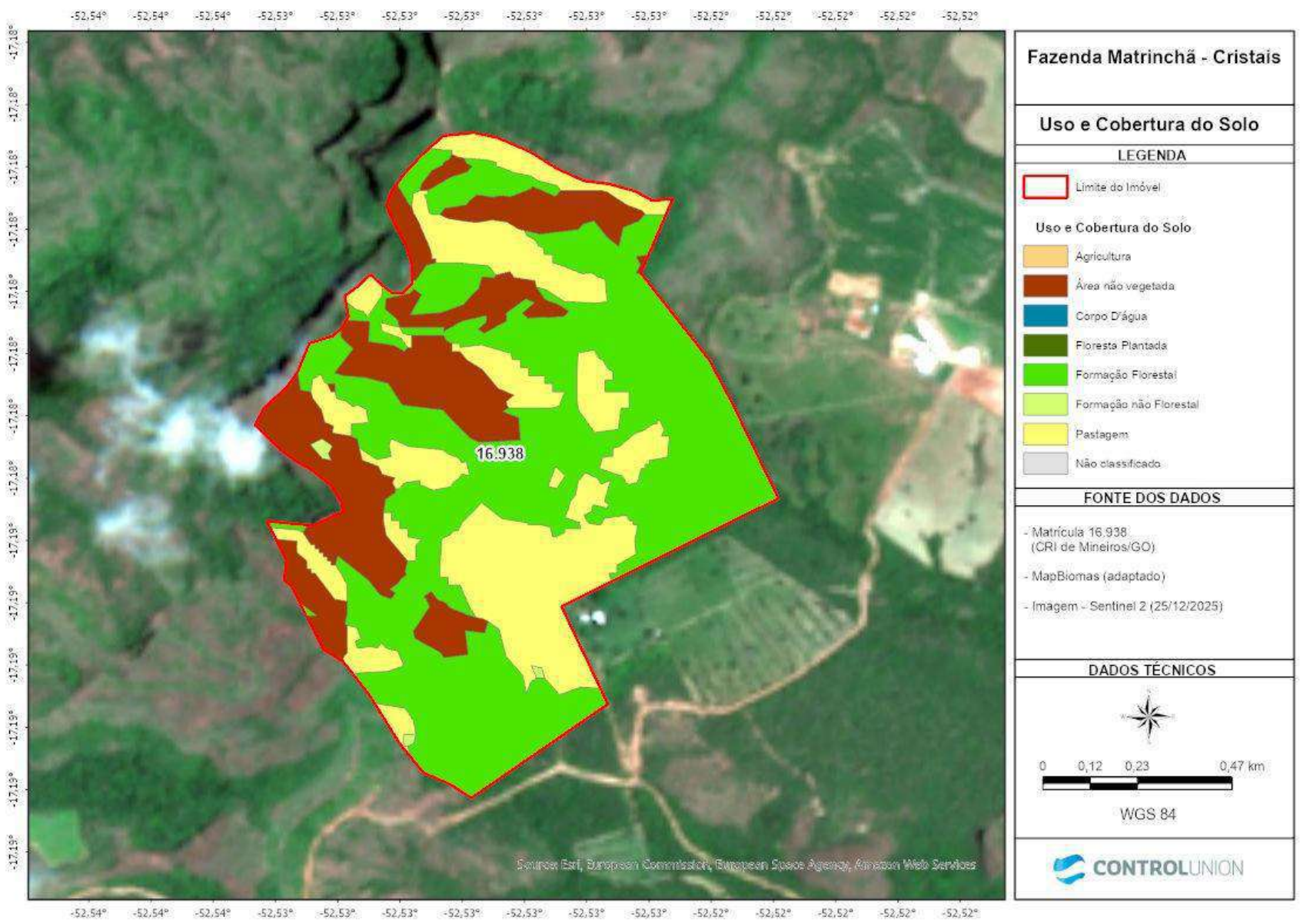


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.10/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

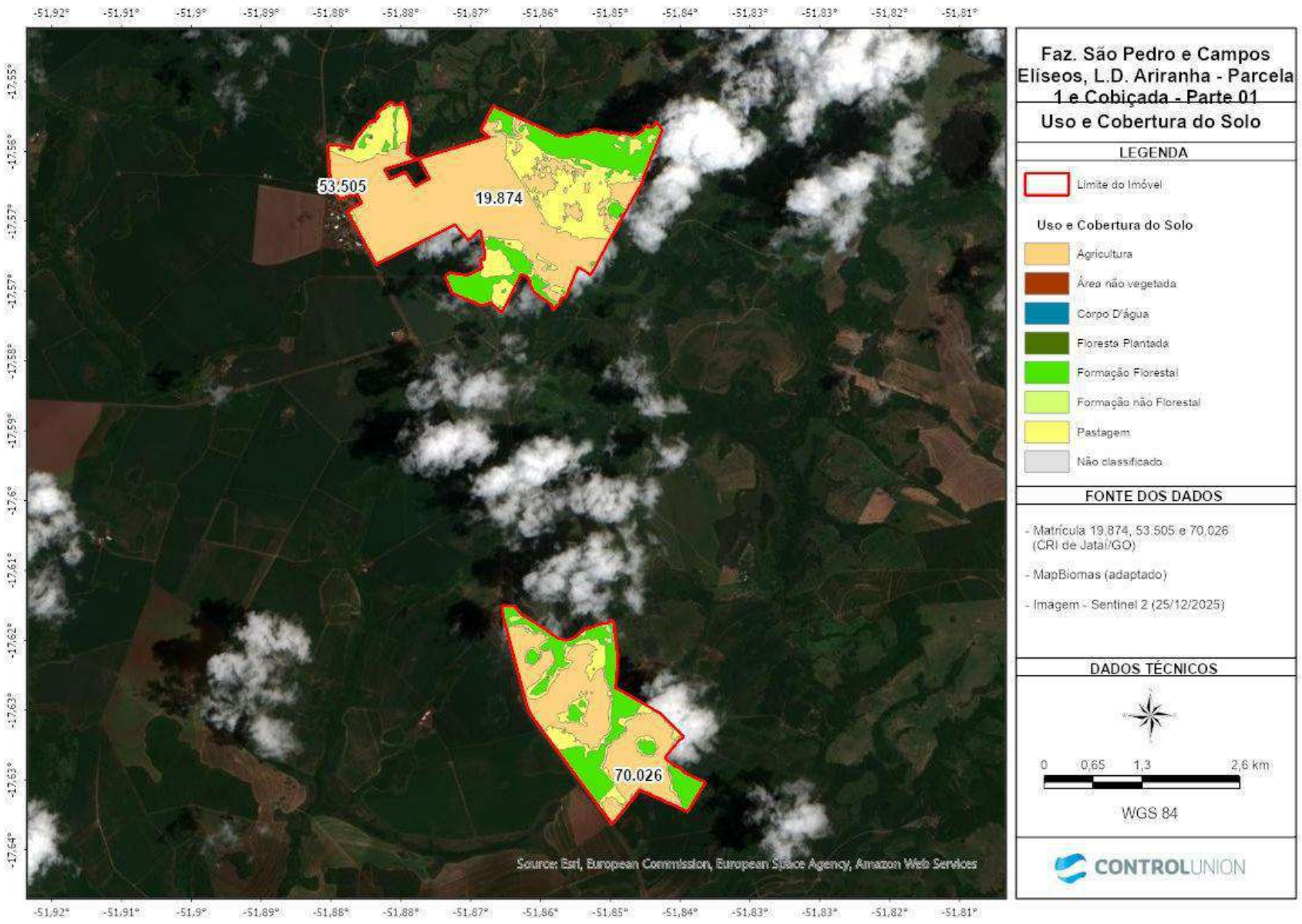


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.11/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

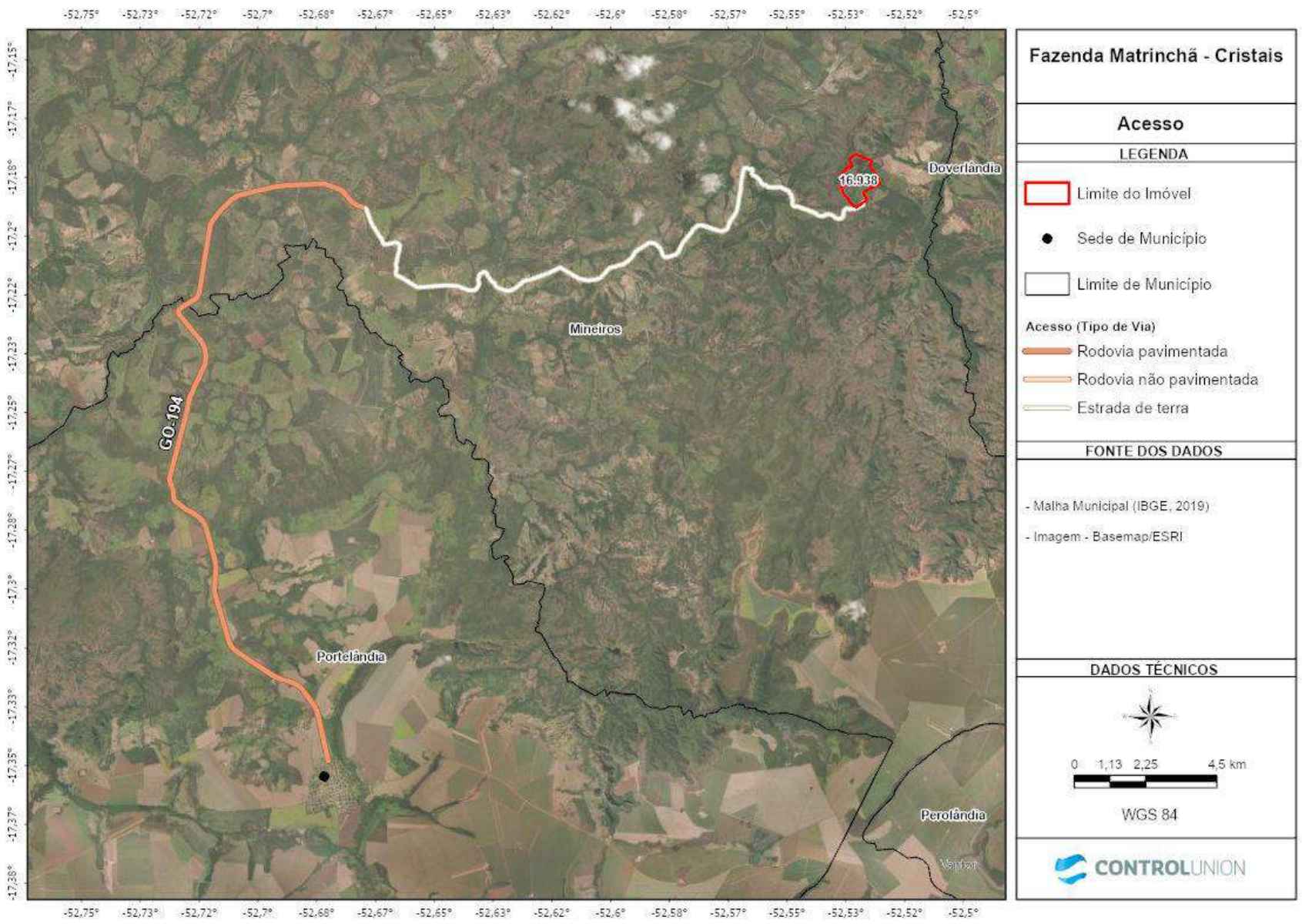


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.12/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

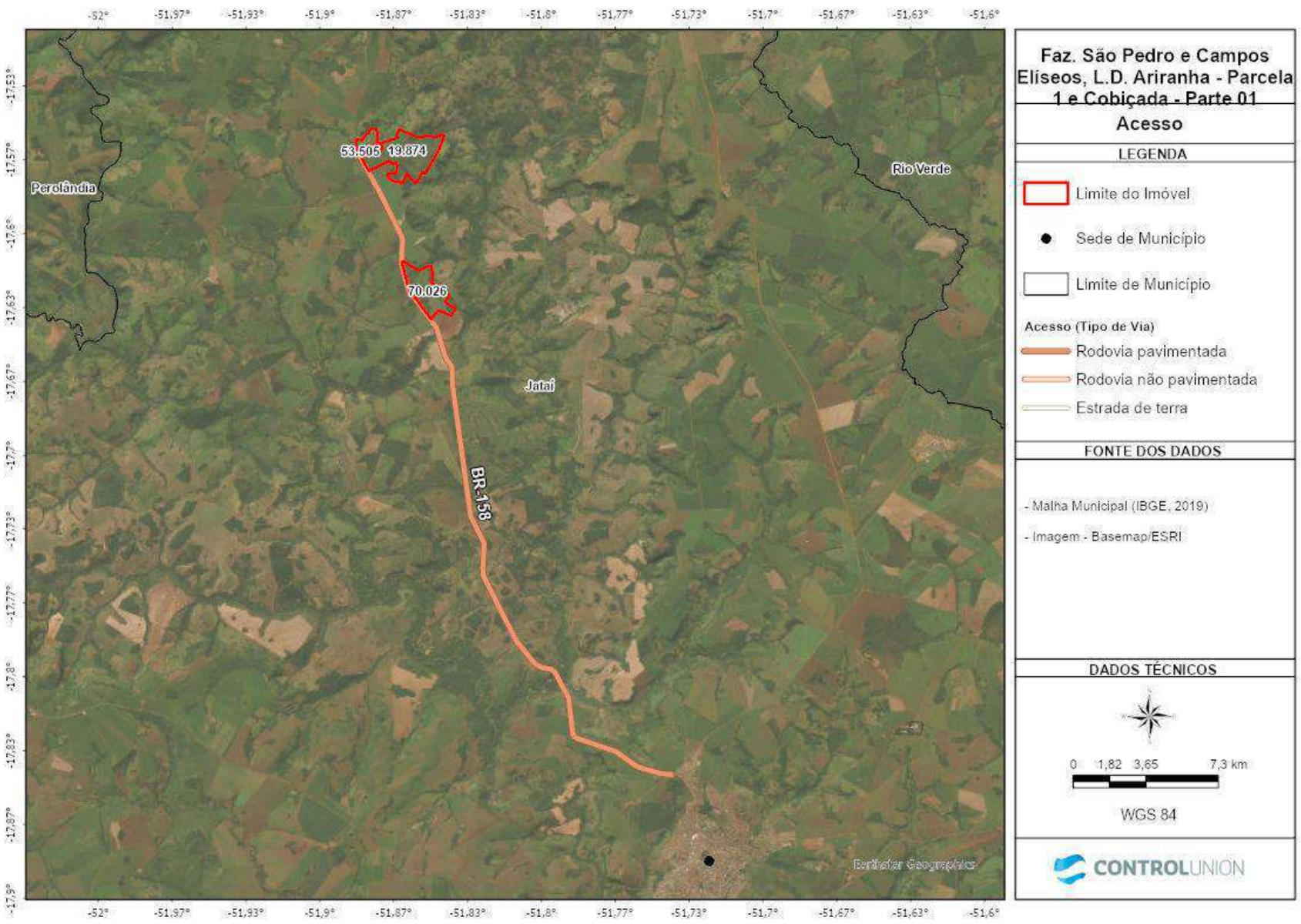


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.13/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION



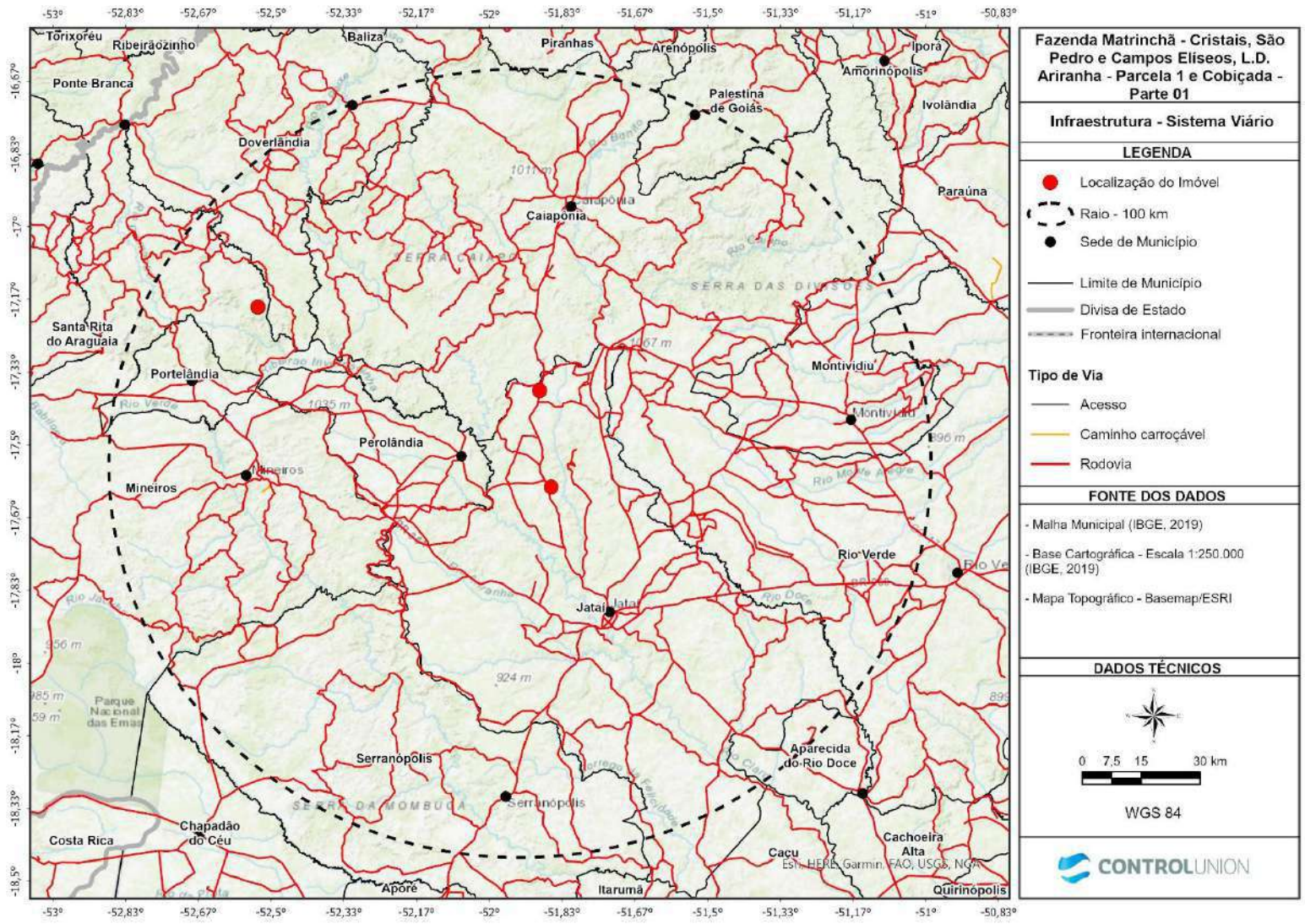
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.14/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

LOGÍSTICA

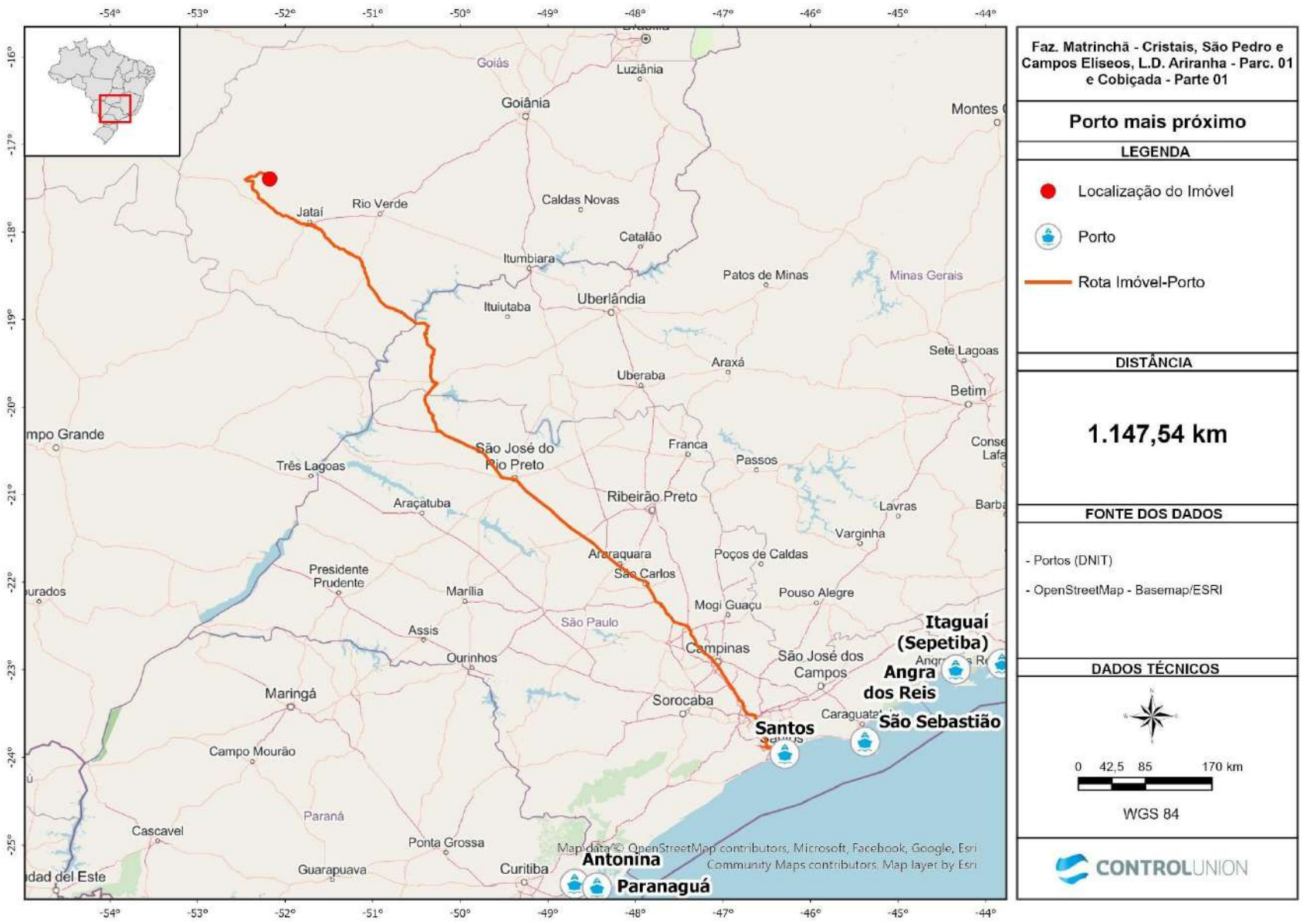


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.15/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.16/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

ANÁLISE SÓCIOAMBIENTAL[12]

		Sobreposição
Comunidades Tradicionais e assentamentos	Terras Indígenas	✗
	Quilombolas	✗
	Assentamentos	✗
Ambiental	Unidades de Conservação	✗
	Embargos Ambientais	✗
	Processos Minerários	✓

✓	Há sobreposição
!	Limítrofe ao avaliando
✗	Não há sobreposição

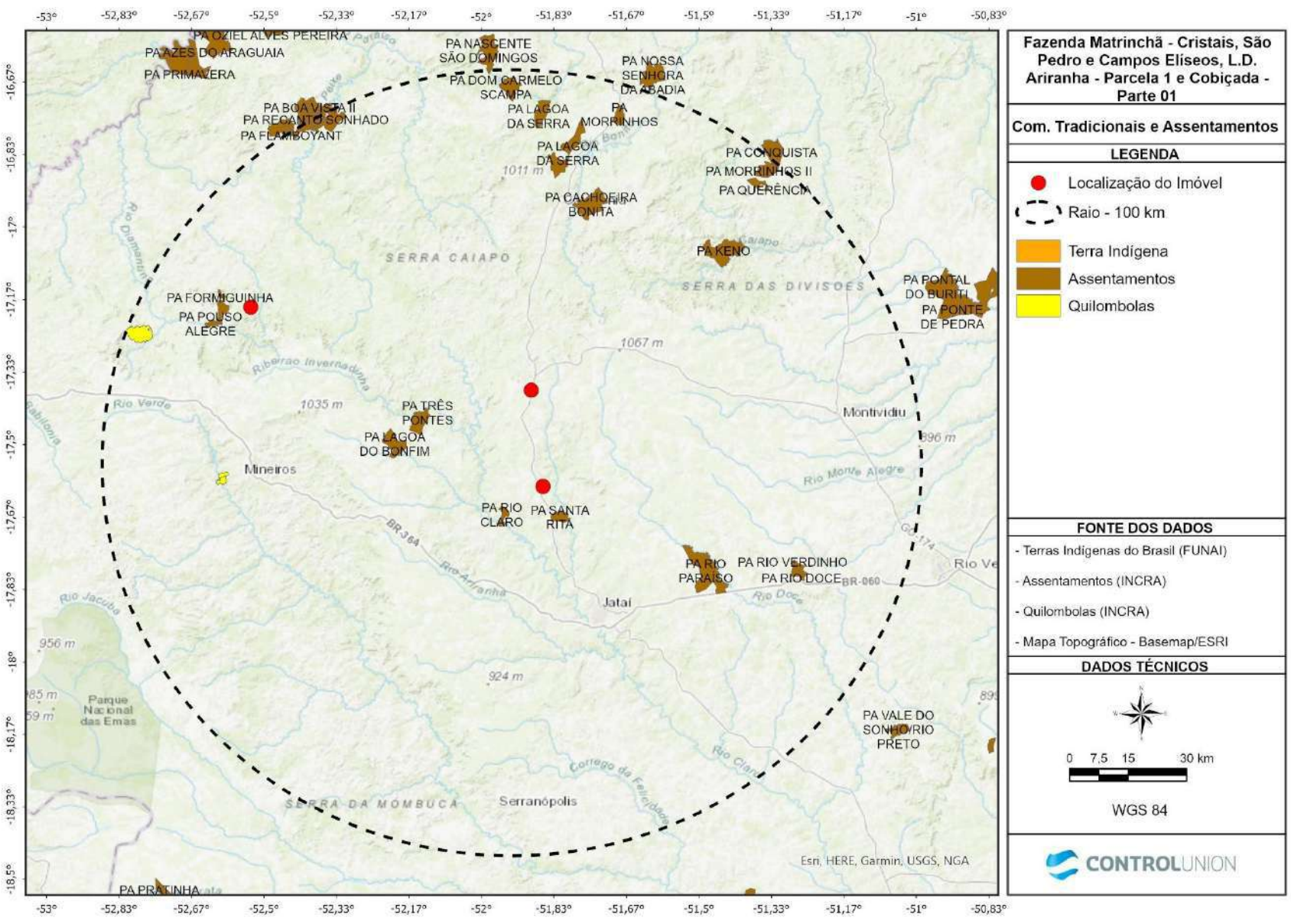
[12] Fundação Nacional do Índio (Funai), Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (Ibama) e Sistema de Informações Geográficas da Mineração (Sigmine)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.17/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

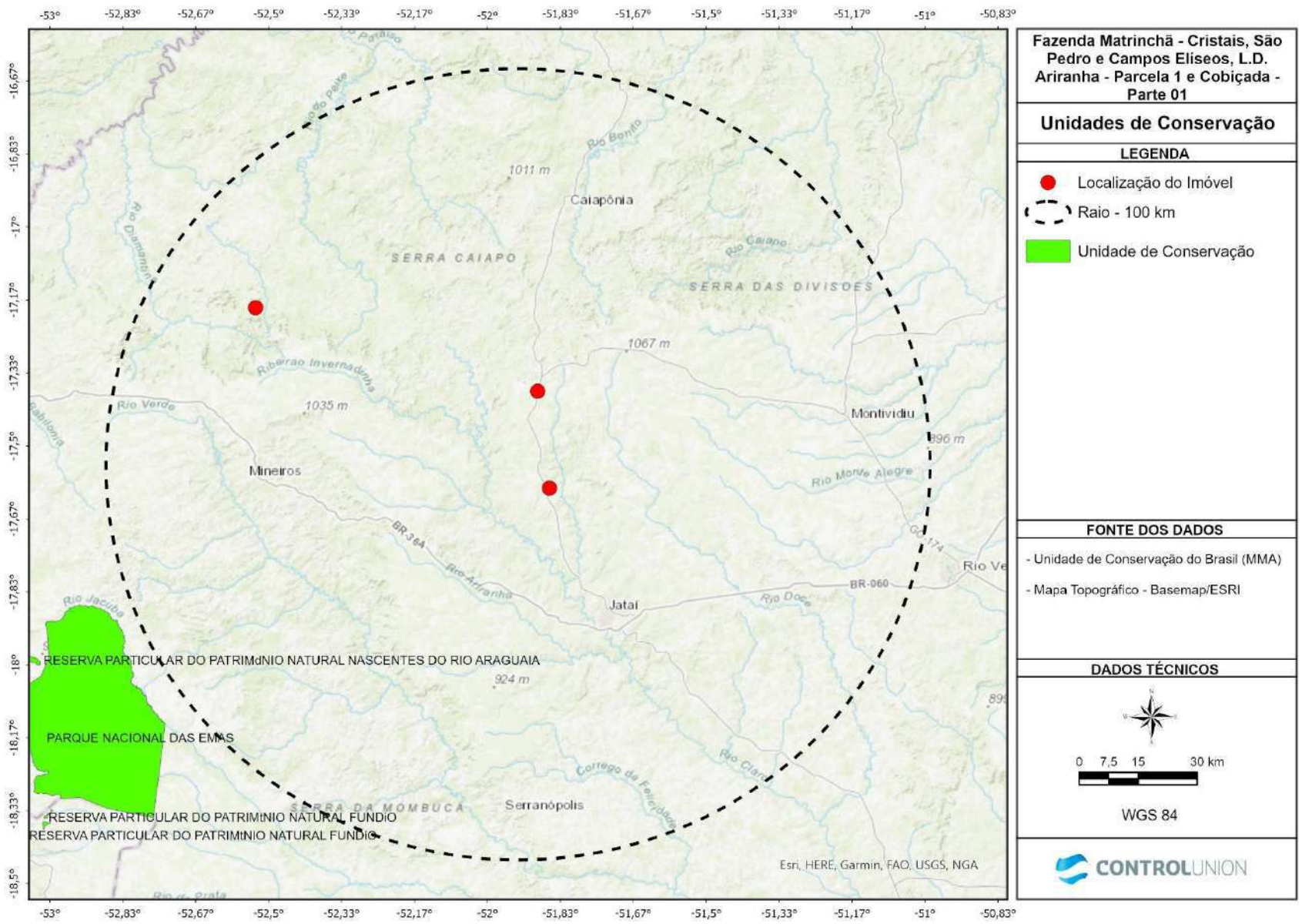


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.18/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

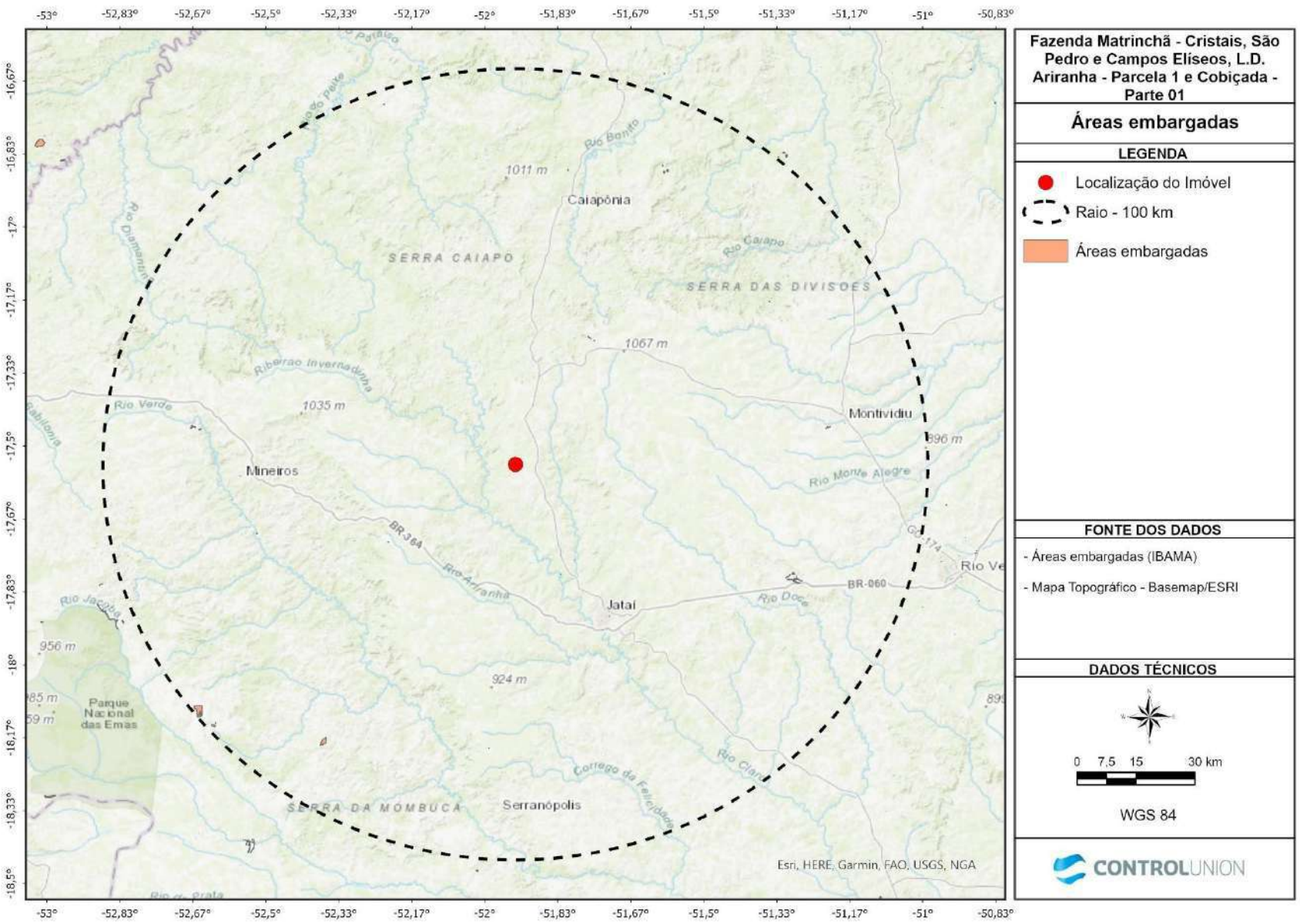


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.19/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

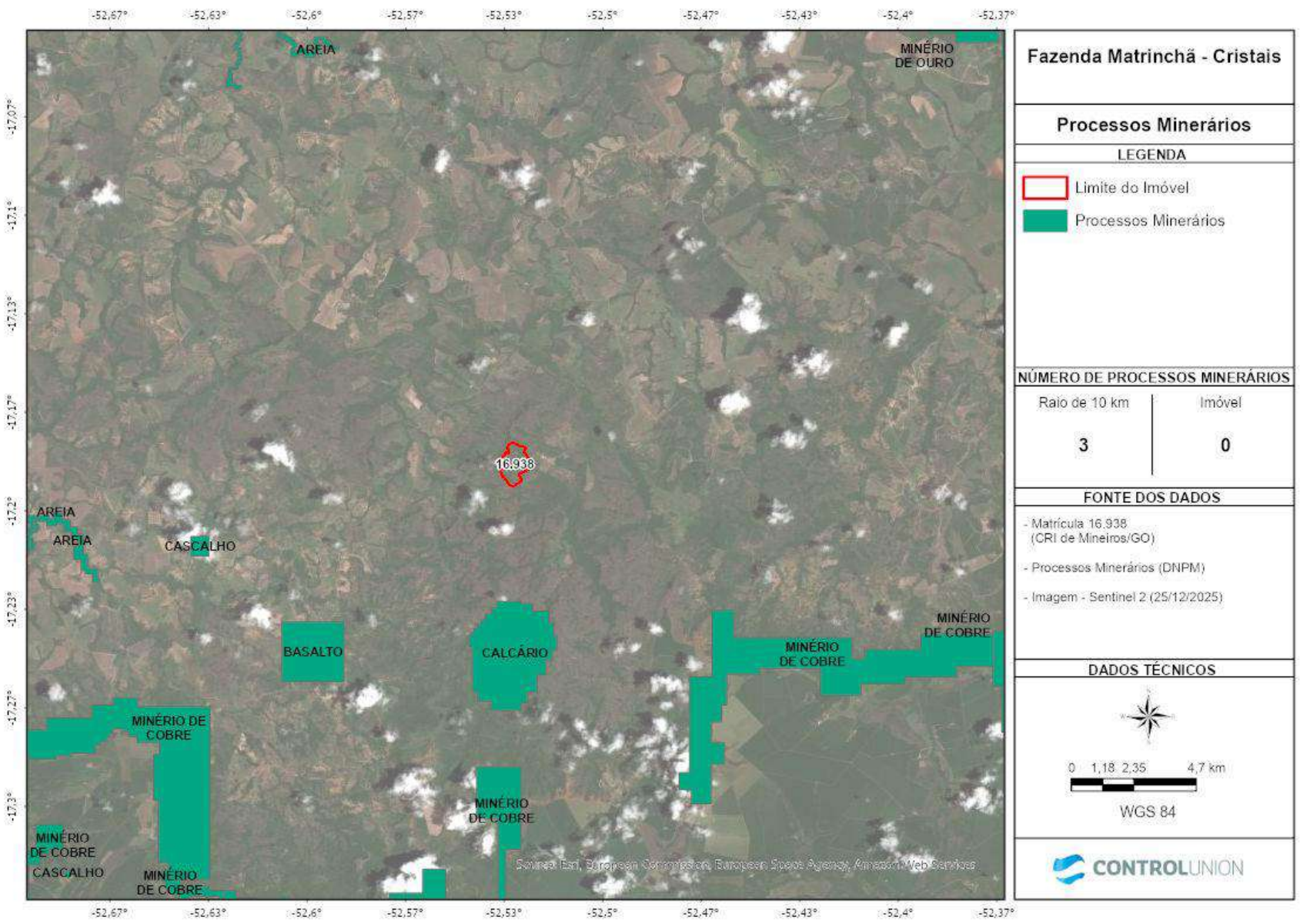


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.20/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

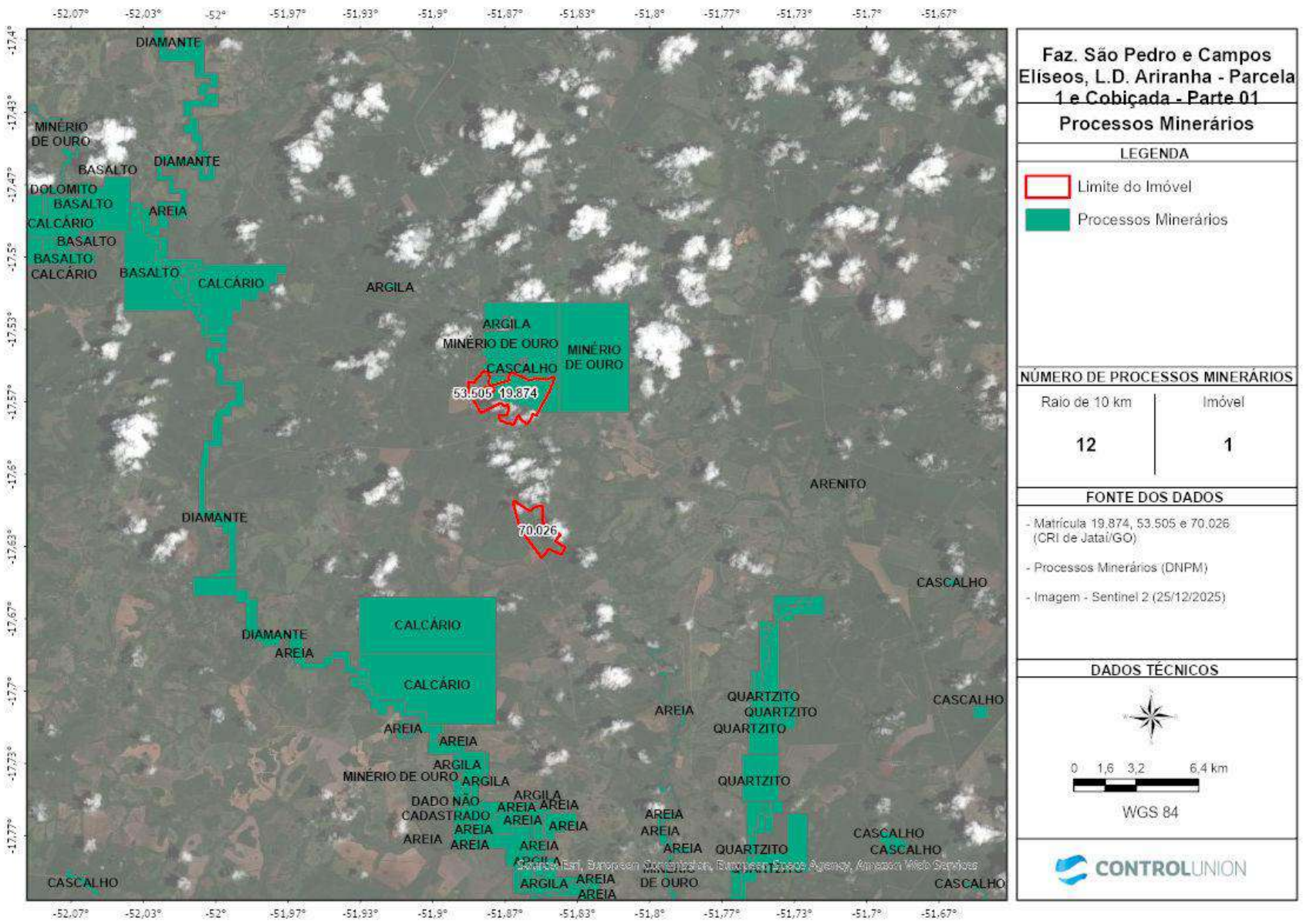


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.21/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.22/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conheci
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL

Matrícula	Área (ha)	% averbada	Área preservada (ha)	% preservada	% Déficit	Passivo Ambiental[13]
16.938	111,3200	97,52%	104,38	93,77%	3,75%	R$ 31.720,00
19.874[14]	641,1867[15]	0%	145,83	22,74%	0%	R$ 0,00
53.505	4,2187	0%	-	-	100%	R$ 6.408,00
70.026	334,9655	0%	119,87	36,00%	0%	R$ 0,00

De acordo com a NBR-14653-3 e em consulta à Lei Federal 12.651 de 25 de maio de 2012 - Código Florestal Brasileiro, a Control Union considerou para este laudo, quando não houver averbação na documentação, a necessidade de 20% de mata nativa para compor a área de Reserva Legal da propriedade (percentual mínimo de preservação de acordo com o bioma onde o imóvel está inserido).[16]

DADOS AMOSTRAIS

Nº	Localização	Ocupação	Contato	Telefone	Data Base
1	Rio Verde/GO	Agricultura	Renner / Douglas	(62)3626-1000	Jun/25
2	Rio Verde/GO	Misto	Pointer Neg Imobiliários	(62) 4102-3282	Jun/25
3	Rio Verde/GO	Agricultura	Larissa Carvalho	(62)99921-6612	Jun/25
4	Rio Verde/GO	Agricultura	Douglas Almeida	(62) 98232-6944	Jun/25
5	Jataí/GO	Agricultura	Rafael	(62) 8449-4550	Jun/25
6	Porteirão/GO	Agricultura	Flávio	(61) 99990-1019	Jun/25
7	Mineiros/GO	Agricultura	Nilson	(12) 99626-1530	dez/25

[13] Produto entre a área deficitária identificada e o custo por hectare para recuperação de vegetação nativa
[14] A matrícula 19.874 apresenta a área de 5,0966 ha e não há descrição georreferenciada do imóvel, no entanto, para a elaboração deste trabalho foi coniderado a área do SIGEF contido no kml disponibilizado pelo constratante.
[15] Área considerada à partir do KML disponibilizado pelo contratante contendo certificação SIGEF. Não foi disponibilizado a matrícula constando a área de 641,1867ha.
16 Salvo às exceções nas quais a reserva já está averbada na matrícula.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.23/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conheci
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

8	Arenópolis/GO	Misto	Waldir	(11) 99256-2620	dez/25
9	Caiapônia/GO	Agricultura	Waldir	(11) 99256-2620	dez/25
10	Caiapônia/GO	Agricultura	Adenoir	(22) 97401-4034	dez/25
11	Doverlândia/GO	Agricultura	Douglas Almeida	(62) 98232-6944	dez/25

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO, HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Classificação do solo

Classe de Capacidade de Uso	Critério	Escala de Valores (%)
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100
II	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas simples.	95
III	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas.	75
IV	Renda líquida de cultura, associadas com pastagens.	55
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais.	50
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio) sujeita a despesas com práticas conservacionistas sem pastagens.	40
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha).	30
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola e área de mata.	20

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.24/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula: 16.938

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	V	6,94	0,475	VIII	104,38	0,190			0,000	111,32	0,208
7	Vicinal I	V	193,60	0,475	VI	1.306,80	0,380	VIII	1.514,92	0,190	3.015,32	0,2906
8	Vicinal I	V	643,72	0,475	VIII	275,88	0,190	0,00	0,00	0,000	919,60	0,3895
9	Vicinal I	V	548,13	0,475	VIII	182,71	0,190	0,00	0,00	0,000	730,84	0,4038
10	Vicinal I	V	435,60	0,475	VIII	450,40	0,190	0,00	0,00	0,000	886,00	0,3301
11	Vicinal I	V	1.384,00	0,475	VIII	692,00	0,190	0,00	0,00	0,000	2.076,00	0,3800

Matrícula: 19.874

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Asfalto	II	443,5667	0,950	VI	51,7900	0,400	VIII	145,83	0,200	641,19	0,735
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Matrícula: 53.505

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Asfalto	II	4,22	0,950			0,000			0,000	4,22	0,950
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.25/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula: 70.026

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Asfalto	II	210,17	0,950	VI	4,93	0,400	VIII	119,87	0,200	334,97	0,674
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Homogeneização

Matrícula: 16.938

Amostra ID	F$_{Oferta}$	U$_{Puro}$	F$_{Topografia}$	F$_{Área}$	F$_{Solos}$	F$_{Hidrografia}$	F$_{NA}$	F$_{Servidão}$	F$_{Referência}$	F$_{Serviços}$	U$_{Homogeniz.}$	F$_{homogen}$
7	0,90	13.414,83	1,00	1,18	1,13	0,94	0,71	1,00	0,94	1,00	11.242,95	0,84
8	0,90	33.384,08	1,00	1,05	1,00	0,94	0,53	1,00	1,00	1,00	17.642,39	0,53
9	0,90	26.955,28	1,00	1,05	1,00	1,00	0,51	1,00	0,94	1,00	13.742,22	0,51
10	0,90	25.287,81	1,00	1,05	1,00	0,94	0,63	1,00	0,89	1,00	14.015,64	0,55
11	0,90	27.752,89	1,00	1,11	1,00	0,94	0,55	1,00	1,07	1,00	16.926,22	0,61

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.26/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula: 19.874

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	0,95	1,11	1,19	0,97	1,00	1,00	1,00	135.207,02	1,21
2	0,90	109.710,74	1,00	1,00	1,00	1,19	1,09	1,00	0,94	1,04	139.909,19	1,28
3	0,90	92.561,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,06	1,04	115.487,32	1,25
4	0,90	129.469,08	1,00	0,95	1,00	1,00	1,30	1,00	0,89	1,00	142.725,52	1,10
5	0,90	106.602,43	1,00	0,95	1,00	1,00	0,97	1,00	1,13	1,04	115.825,40	1,09
6	0,90	118.413,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	0,94	1,00	115.201,45	0,97

Matrícula: 53.505

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	1,00	1,11	1,00	1,25	1,00	1,00	0,96	148.455,60	1,33
2	0,90	109.710,74	1,00	1,05	1,00	1,00	1,41	1,00	0,94	1,00	153.618,53	1,40
3	0,90	92.561,98	1,00	1,05	1,00	0,84	1,45	1,00	1,06	1,00	126.803,62	1,37
4	0,90	129.469,08	1,00	1,00	1,00	0,84	1,68	1,00	0,89	0,96	156.710,82	1,21
5	0,90	106.602,43	1,00	1,00	1,00	0,84	1,25	1,00	1,13	1,00	127.174,83	1,19
6	0,90	118.413,98	1,00	1,05	1,00	0,84	1,33	1,00	0,94	0,96	126.489,74	1,07

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.27/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula: 70.026

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	1,00	1,11	1,19	0,89	1,00	1,06	1,00	138.088,91	1,24
2	0,90	109.710,74	1,00	1,05	1,00	1,19	1,00	1,00	1,00	1,04	142.891,32	1,30
3	0,90	92.561,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,03	1,00	1,13	1,04	117.948,89	1,27
4	0,90	129.469,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,19	1,00	0,95	1,00	145.767,67	1,13
5	0,90	106.602,43	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	1,20	1,04	118.294,18	1,11
6	0,90	118.413,98	1,00	1,05	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	117.656,93	0,99

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.28/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Tratamento estatístico

Matrícula: 16.938

CRITÉRIO DE CHAUVENET - SANEAMENTO

Elemento	Tipo	VTN Indexado	Saneamento	$VTN_{saneados}$
7	Oferta	R$ 11.242,95	Válido	R$ 11.242,95
8	Oferta	R$ 17.642,39	Válido	R$ 17.642,39
9	Oferta	R$ 13.742,22	Válido	R$ 13.742,22
10	Oferta	R$ 14.015,64	Válido	R$ 14.015,64
11	Oferta	R$ 16.926,22	Válido	R$ 16.926,22

CÁLCULOS	
Média	14.713,88
Desvio-padrão	2.595,65
n	5
SANEAMENTO	
d/sinferior	1,337
d/ssuperior	1,128
d/scrítico	1,650
RESULTADOS	
Eliminados	0
Válidos	5
7/8/9/10/11/	
Médiasaneada	14.713,88
DPsaneado	2.595,65
% opiniõessaneados	0,00%
N° Dados Suficientes	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.29/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula: 19.874

CRITÉRIO DE CHAUVENET - SANEAMENTO

Elemento	Tipo	VTN Indexado	Saneamento	$VTN_{saneados}$
1	Oferta	R$ 135.207,02	Válido	R$ 135.207,02
2	Oferta	R$ 139.909,19	Válido	R$ 139.909,19
3	Oferta	R$ 115.487,32	Válido	R$ 115.487,32
4	Oferta	R$ 142.725,52	Válido	R$ 142.725,52
5	Oferta	R$ 115.825,40	Válido	R$ 115.825,40
6	Oferta	R$ 115.201,45	Válido	R$ 115.201,45

CÁLCULOS	
Média	127.392,65
Desvio-padrão	13.243,78
n	6
SANEAMENTO	
d/sinferior	0,921
d/ssuperior	1,158
d/scrítico	1,730
RESULTADOS	
Eliminados	0
Válidos	6
1/2/3/4/5/6/	
Médiasaneada	127.392,65
DPsaneado	13.243,78
% opiniõessaneados	0,00%
N° Dados Suficientes	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.30/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula: 53.505

CRITÉRIO DE CHAUVENET - SANEAMENTO

Elemento	Tipo	VTN Indexado	Saneamento	$VTN_{saneados}$
1	Oferta	R$ 148.455,60	Válido	R$ 148.455,60
2	Oferta	R$ 153.618,53	Válido	R$ 153.618,53
3	Oferta	R$ 126.803,62	Válido	R$ 126.803,62
4	Oferta	R$ 156.710,82	Válido	R$ 156.710,82
5	Oferta	R$ 127.174,83	Válido	R$ 127.174,83
6	Oferta	R$ 126.489,74	Válido	R$ 126.489,74

CÁLCULOS	
Média	139.875,52
Desvio-padrão	14.541,50
n	6
SANEAMENTO	
$d/s_{inferior}$	0,921
$d/s_{superior}$	1,158
$d/s_{crítico}$	1,730
RESULTADOS	
Eliminados	0
Válidos	6
1/2/3/4/5/6/	
$Média_{saneada}$	139.875,52
$DP_{saneado}$	14.541,50
$\%\ opiniões_{saneados}$	0,00%
N° Dados Suficientes	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.31/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula: 70.026

CRITÉRIO DE CHAUVENET - SANEAMENTO

Elemento	Tipo	VTN Indexado	Saneamento	$VTN_{saneados}$
1	Oferta	R$ 138.088,91	Válido	R$ 138.088,91
2	Oferta	R$ 142.891,32	Válido	R$ 142.891,32
3	Oferta	R$ 117.948,89	Válido	R$ 117.948,89
4	Oferta	R$ 145.767,67	Válido	R$ 145.767,67
5	Oferta	R$ 118.294,18	Válido	R$ 118.294,18
6	Oferta	R$ 117.656,93	Válido	R$ 117.656,93

CÁLCULOS	
Média	130.107,99
Desvio-padrão	13.526,07
n	6
SANEAMENTO	
$d/s_{inferior}$	0,921
$d/s_{superior}$	1,158
$d/s_{crítico}$	1,730
RESULTADOS	
Eliminados	0
Válidos	6
1/2/3/4/5/6/	
$Média_{saneada}$	130.107,99
$DP_{saneado}$	13.526,07
$\%\ opiniões_{saneados}$	0,00%
N° Dados Suficientes	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 6.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias21_compressed.pdf - Pag.32/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

ENCERRAMENTO

Pondo-se à disposição dos Srs. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo.

Elaborado por: Diego Martins de Araújo
Departamento Técnico

Revisado por: Juliana Diniz dos Santos
Departamento Técnico

Dhiego Fernandes Souza Alencar
Engenheiro Agrônomo
CREA:

São Paulo, 30 de dezembro de 2025.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109087655432563873150778768, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.2/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Sumário

SOLICITANTE 3
RESUMO DE VALORES 3
OBJETIVO 4
METODOLOGIA 4
DADOS GERAIS DO IMÓVEL 4
DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 7
DADOS ESPECÍFICOS DO IMÓVEL 7
LOGÍSTICA 13
ANÁLISE SÓCIOAMBIENTAL 15
ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL 20
DADOS AMOSTRAIS 20
CLASSIFICAÇÃO DO SOLO, HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO 21
ENCERRAMENTO 32

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.3/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conheci
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

SOLICITANTE

Solicitante	Grupo Ferrari
OS	3419

RESUMO DE VALORES

Valor de Mercado
R$ 5.822.166,00 (Cinco milhões, oitocentos e vinte e dois mil, cento e sessenta e seis reais)
Valor de Liquidação
R$ 4.075.516,00 (Quatro milhões, setenta e cinco mil, quinhentos e dezesseis reais)

Matrícula	Área (ha)	Unitário	Valor Mercado	Deságio	Valor Liquidação
Sítio São Rafael	176,2675[1]	R$ 8.312,00	R$ 1.465.135,00	30%	R$ 1.025.595,00
Fazenda Santo Antônio	151,1928[2]	R$ 8.612,00	R$ 1.302.072,00	30%	R$ 911.450,00
Sítio Temperado	114,5120[3]	R$ 9.787,00	R$ 1.120.729,00	30%	R$ 784.510,00
Sítio Tempero	118,2644[4]	R$ 6.778,00	R$ 801.596,00	30%	R$ 561.117,00
Sítio Berg	147,1718[5]	R$ 7.696,00	R$ R$ 1.132.634,00	30%	R$ 792.844,00

1 Área atribuída à partir do perímetro disponibilizado pelo constratante.
2 Área atribuída à partir do perímetro disponibilizado pelo constratante.
3 Área atribuída à partir do perímetro disponibilizado pelo constratante.
4 Área atribuída à partir do perímetro disponibilizado pelo constratante.
5 Área atribuída à partir do perímetro disponibilizado pelo constratante.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.4/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

OBJETIVO

Avaliação técnica de imóvel rural denominado Sítio São Rafael, Temperado, Tempero, Berg e Fazenda Santo Antônio, localizada no município de Moju/PA para finalidade de garantia bancária.

METODOLOGIA

Esta avaliação foi realizada baseando-se nas diretrizes das normas abaixo:

- ABNT NBR 14653 – 1: 2019;
- ABNT NBR 14653 – 3: 2019.

O método utilizado foi o comparativo direto de dados de mercado, com tratamento por fatores.

DADOS GERAIS DO IMÓVEL

Nome dos imóveis	Sítio São Rafael	**Zoneamento**	Rural
Nome dos proprietários	Neiron José Cremonese[6]	**CPF/CNPJ**	308.138.830-91[7]
Município/UF	Moju/PA	**Bioma[8]**	Cerrado
Inscrição no CAR	PA-1504703-9FD62DAE310F44B193D8B6949CE3FD9B[9]	**Status**	Pendente (Aguardando análise)

[6] Nome do proprietário dos imóveis está de acordo com informação prestada pelo contratante.
[7] CPF está de acordo com informações prestados pelo contratante.
[8] IBGE Biomas.
[9] CAR foi obtido de acordo com o KML fornecido pelo cliente.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.5/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Nome dos imóveis	Sítio Temperado	**Zoneamento**	Rural
Nome dos proprietários	Neiron José Cremonese[10]	**CPF/CNPJ**	308.138.830-91[11]
Município/UF	Moju/PA	**Bioma[12]**	Cerrado
Inscrição no CAR	PA-1504703-0A39F0CC320D405290DF43B6136B0119[13]	**Status**	Pendente (Analisado, aguardando atendimento a notificação)

Nome dos imóveis	Sítio Tempero	**Zoneamento**	Rural
Nome dos proprietários	Neiron José Cremonese[14]	**CPF/CNPJ**	308.138.830-91[15]
Município/UF	Moju/PA	**Bioma[16]**	Cerrado
Inscrição no CAR	Não há[17]	**Status**	Não há

Nome dos imóveis	Sítio Berg	**Zoneamento**	Rural
Nome dos proprietários	Neiron José Cremonese[18]	**CPF/CNPJ**	308.138.830-91[19]
Município/UF	Moju/PA	**Bioma[20]**	Cerrado
Inscrição no CAR	PA-1504703-DD830EA7EDC342258757AE31368CFC25[21]	**Status**	Pendente (Aguardando análise)

[10] Nome do proprietário dos imóveis está de acordo com informação prestada pelo contratante.
[11] CPF está de acordo com informações prestados pelo contratante.
[12] IBGE Biomas.
[13] CAR foi obtido de acordo com o KML fornecido pelo cliente.
[14] Nome do proprietário dos imóveis está de acordo com informação prestada pelo contratante.
[15] CPF está de acordo com informações prestados pelo contratante.
[16] IBGE Biomas.
[17] O imóvel se sobrepõe a 4 inscrições CAR (PA-1504703-D80484562DDC4D9893B27AD224F8B09, PA-150470345450393AB464BE0A267F794AD663EEC, PA-1504703-8AB26109C2F744438295BC560374D773 e PA-1504703-72B1169948A64A2CB2CFB7EFF218A4B3)
[18]Nome do proprietário dos imóveis está de acordo com informação prestada pelo contratante.
[19] CPF está de acordo com informações prestados pelo contratante.
[20] IBGE Biomas.
[21] CAR foi obtido de acordo com o KML fornecido pelo cliente.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.6/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Nome dos imóveis	Fazenda Santo Antônio	**Zoneamento**	Rural
Nome dos proprietários	Neiron José Cremonese[22]	**CPF/CNPJ**	308.138.830-91[23]
Município/UF	Moju/PA	**Bioma[24]**	Cerrado
Inscrição no CAR	PA-1504703-52E1D38DCEC340E7AD2B0445011757EB[25]	**Status**	Pendente (Analisado, aguardando atendimento a notificação)

[22] Nome do proprietário dos imóveis está de acordo com informação prestada pelo contratante.
[23] CPF está de acordo com informações prestados pelo contratante.
[24] IBGE Biomas
[25] CAR foi obtido de acordo com o KML fornecido pelo cliente.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.7/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Certidão de inteiro teor	✗
Mapa/Memorial descritivo	✗
Histórico de produtividade	✗
CAR	✗
TAC	✗
PRAD	✗
ITR/IPTU	✗
CCIR	✗
Outorga d'água	✗
Plantas das edificações	✗
Notas fiscais/orçamentos	✗

✓ Documentação recebida
✗ Documentação não recebida

DADOS ESPECÍFICOS DO IMÓVEL

Matrícula	Área (ha)[26]	INCRA	Georreferenciada	Certificação do imóvel[27]
Sítio São Rafael	176,2675	-	não	-
Fazenda Santo Antônio	151,1928	-	não	-
Sítio Temperado	114,5120	-	não	-
Sítio Tempero	118,2644	-	não	-
Sítio Berg	147,1718	-	não	-

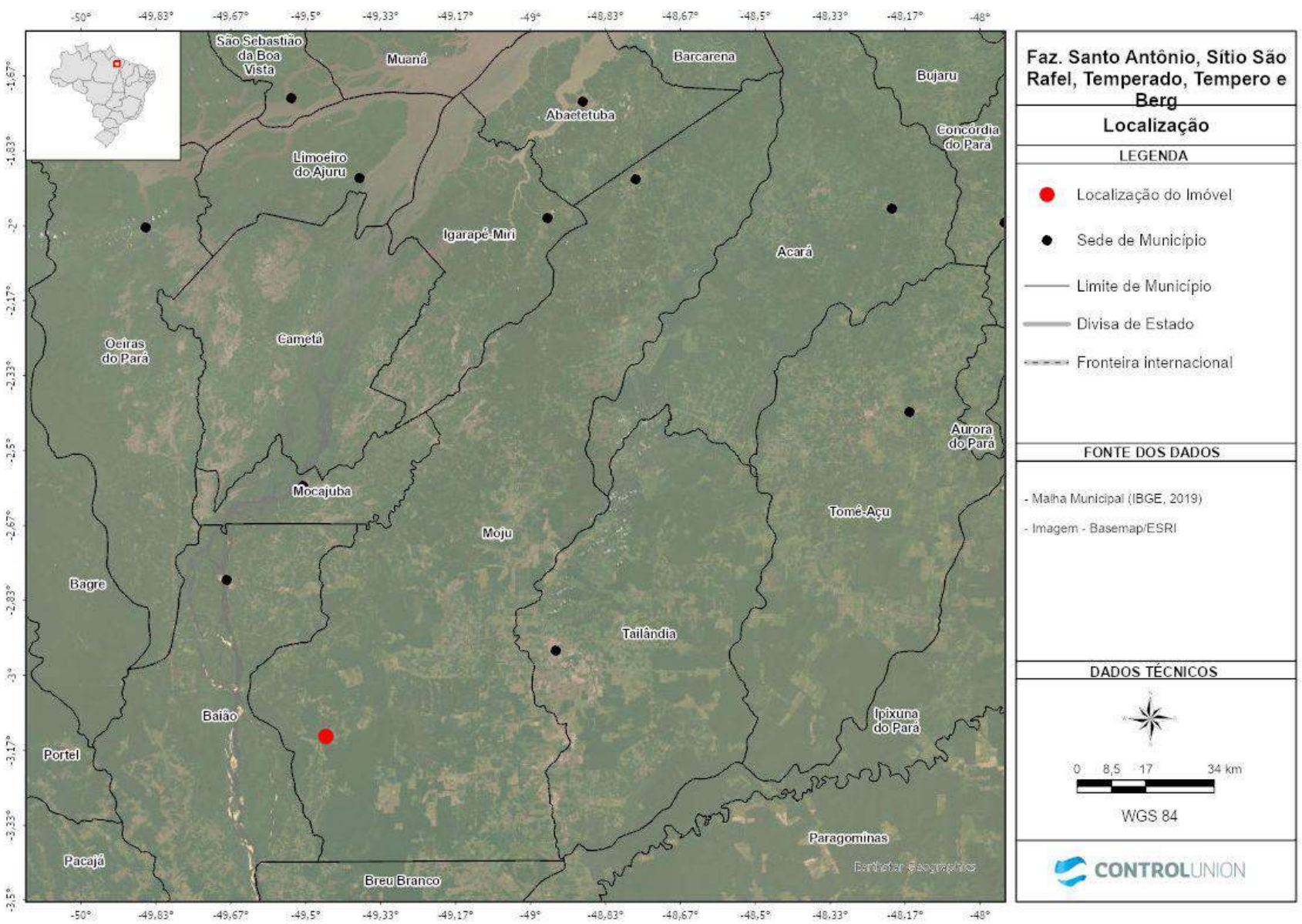
[26] Áreas informadas estão de acordo com o CAR. Não foi disponibilizado a matrícula dos imóveis.
[27] INCRA (SIGEF / SNCI)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.8/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

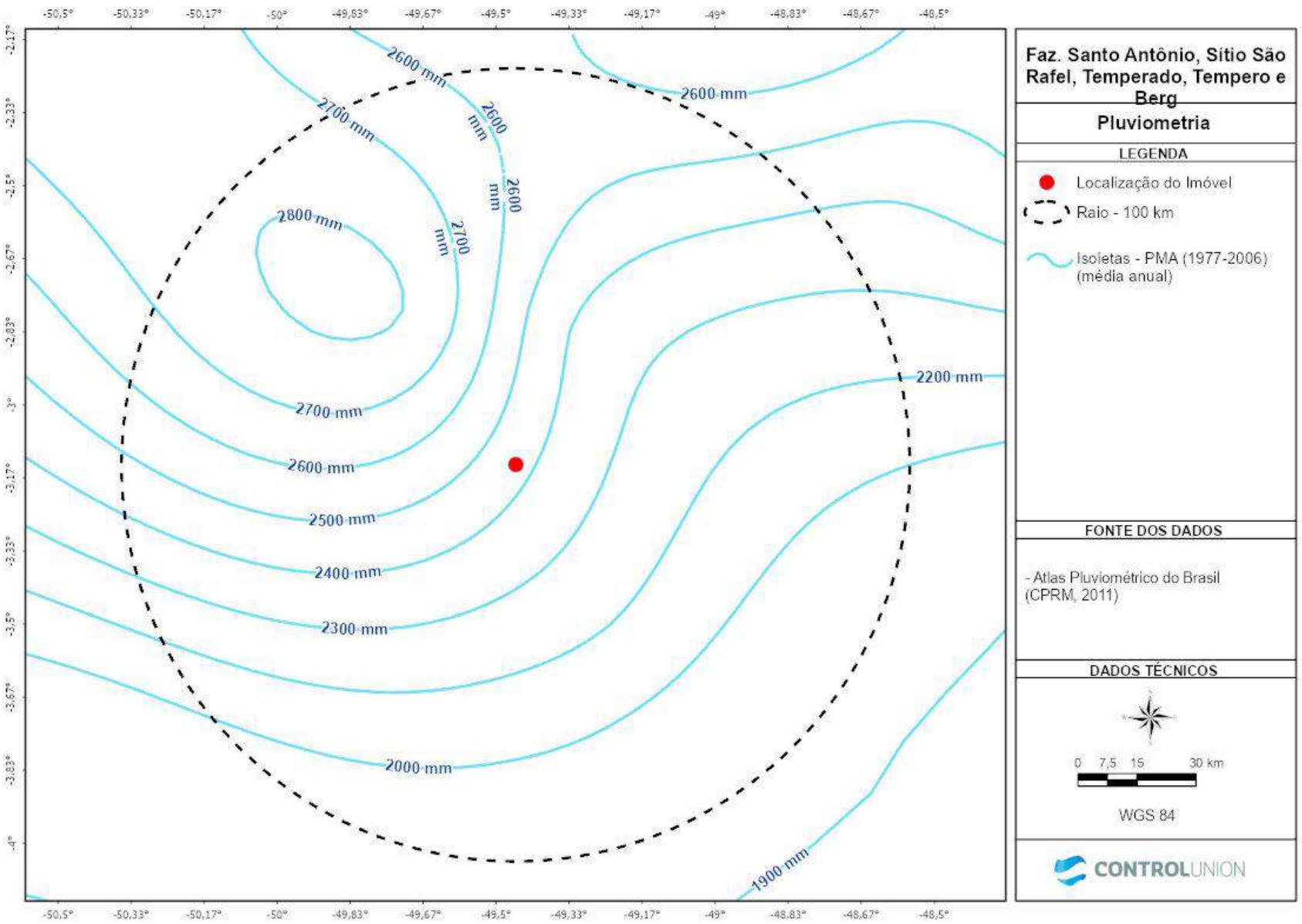


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.9/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

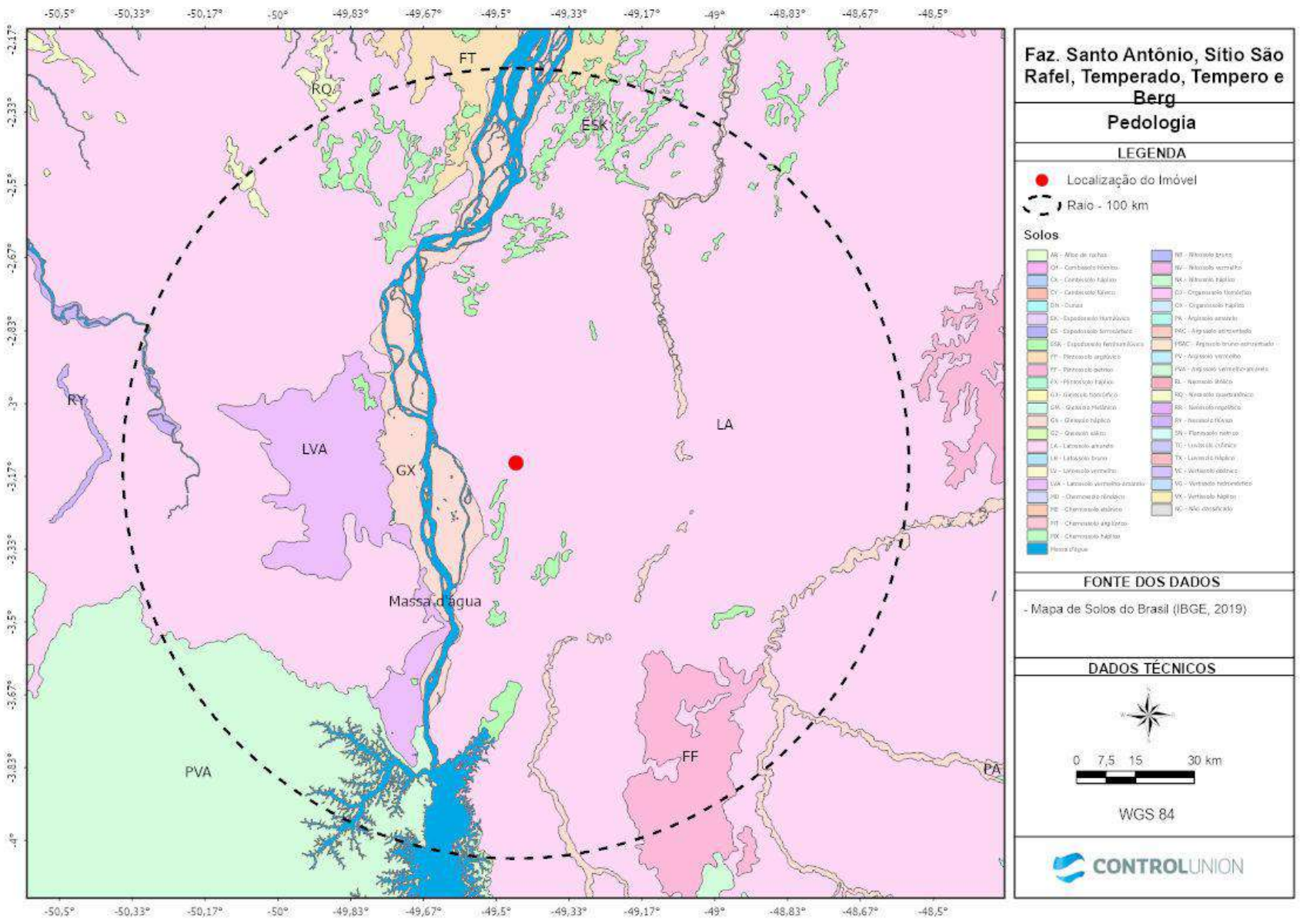


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

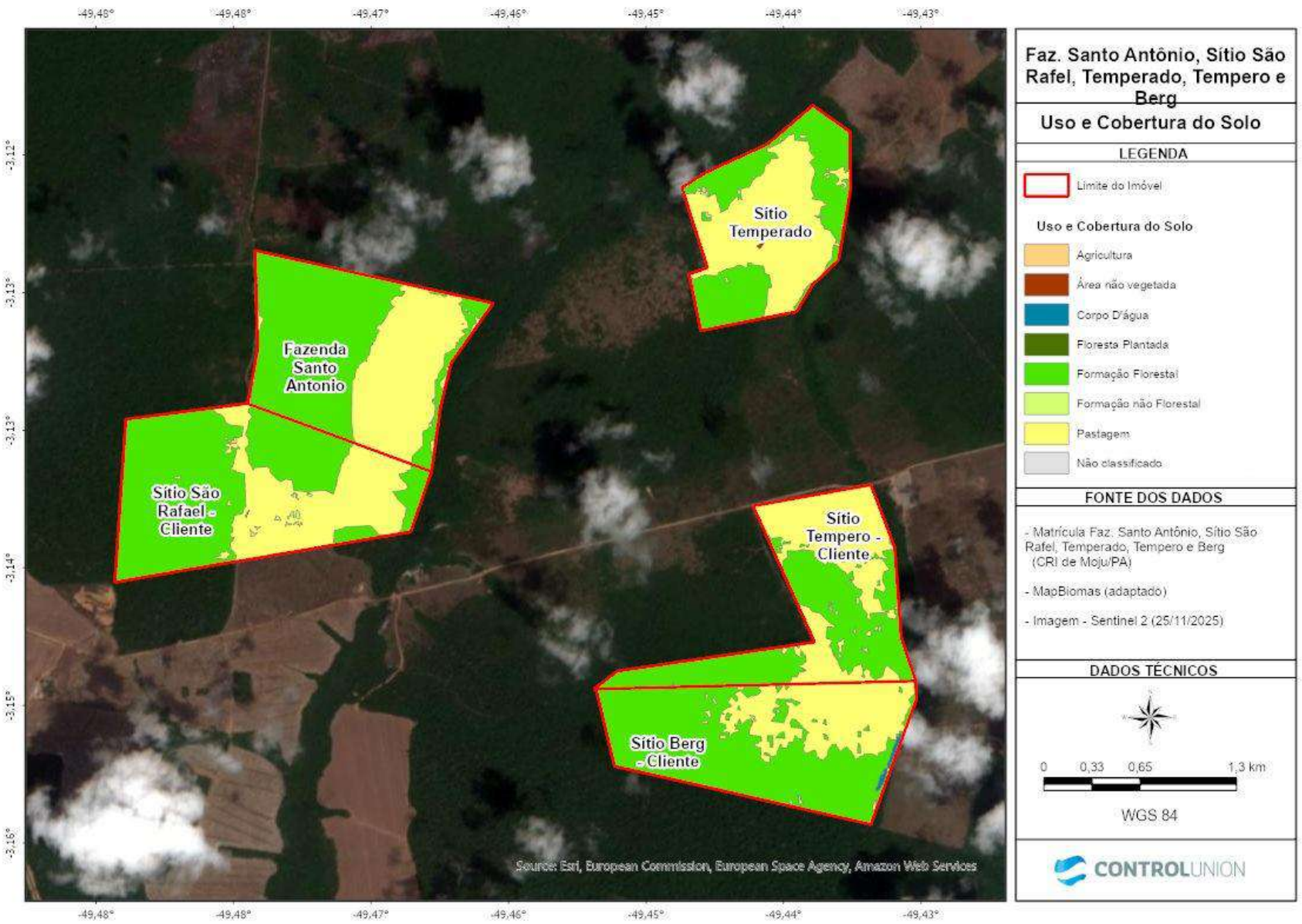


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.11/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

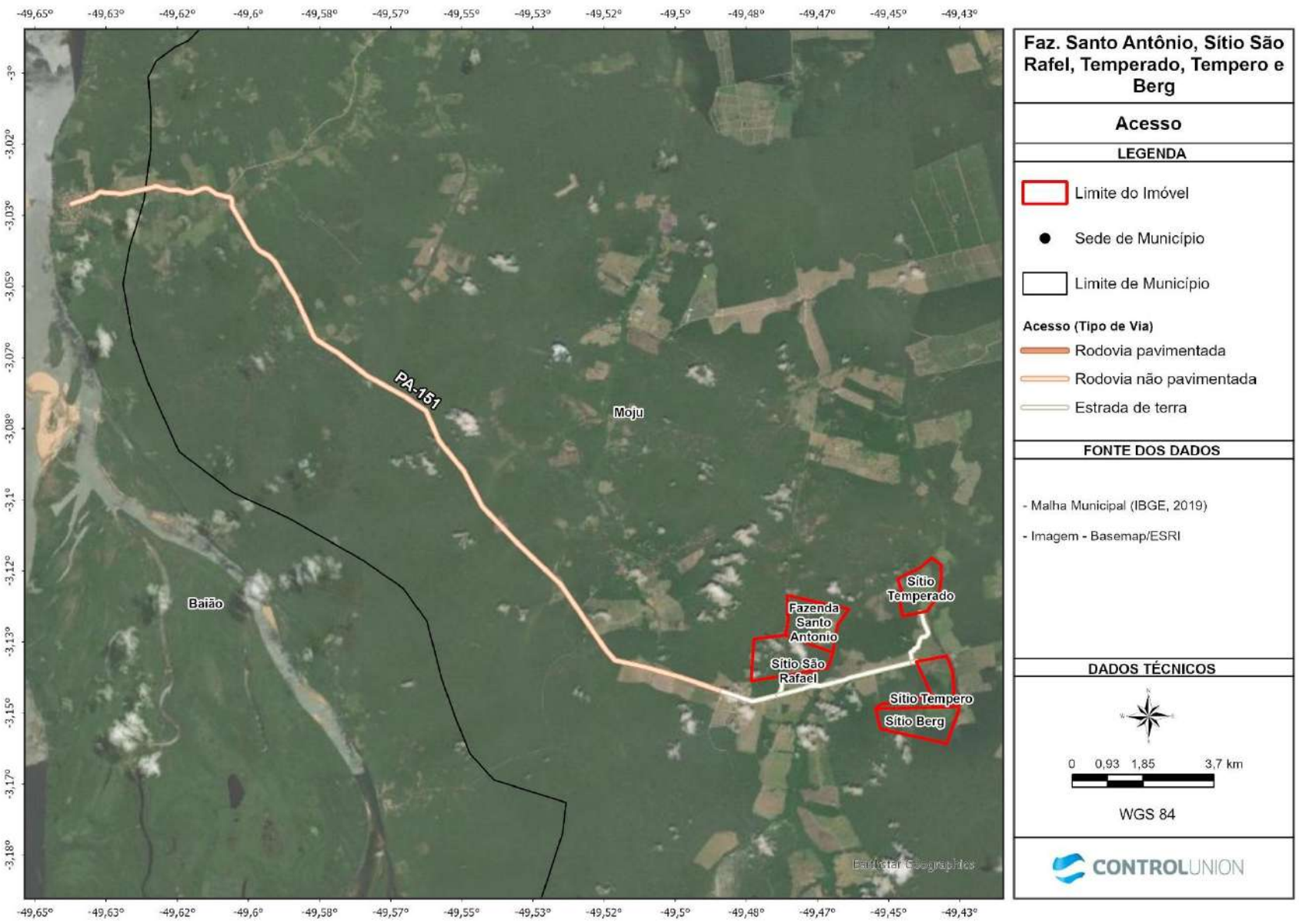


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.12/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION



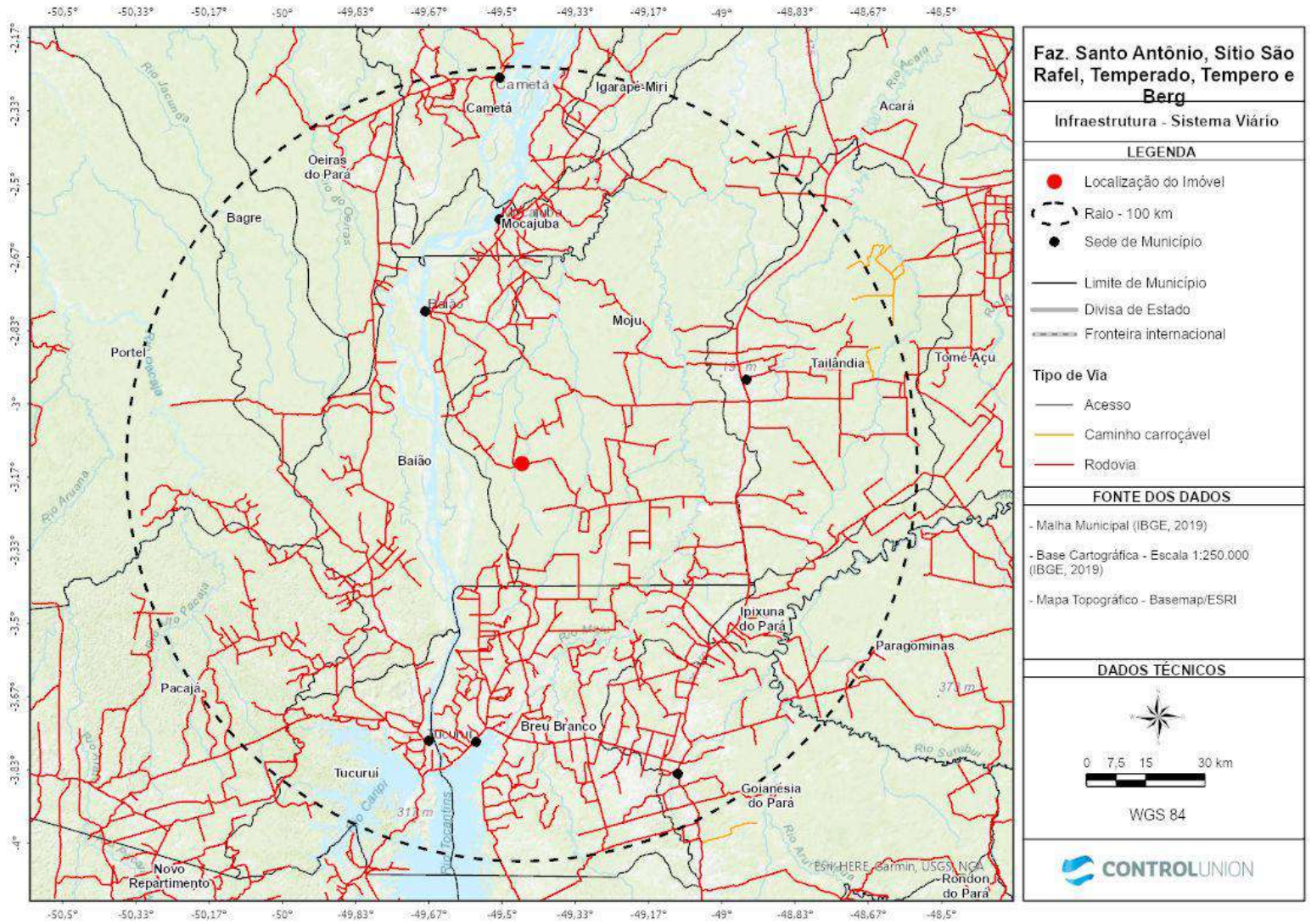
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.13/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento - Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

LOGÍSTICA

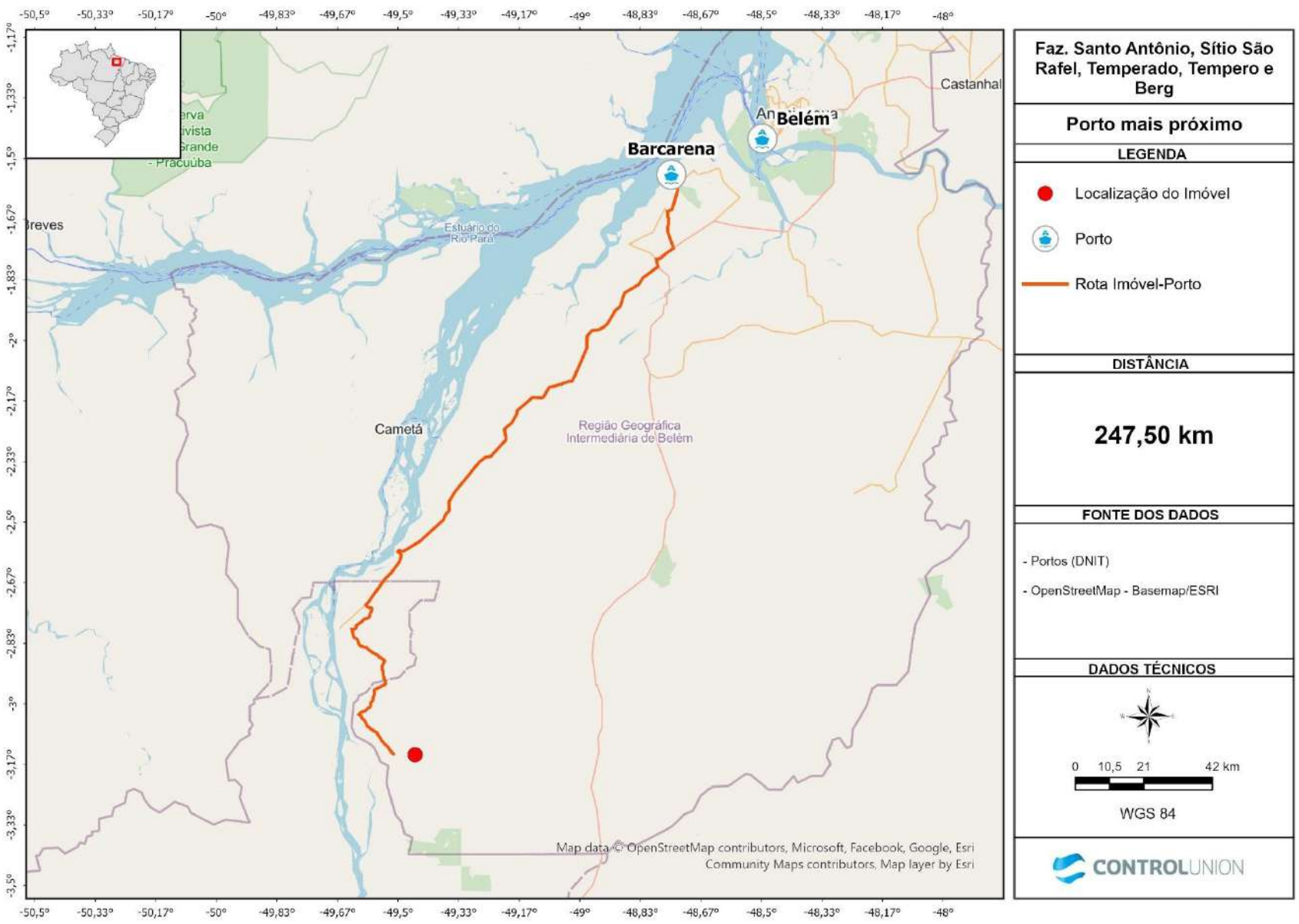


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.14/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.15/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

ANÁLISE SÓCIOAMBIENTAL[28]

		Sobreposição
Comunidades Tradicionais e assentamentos	Terras Indígenas	✗
	Quilombolas	✗
	Assentamentos	✗
Ambiental	Unidades de Conservação	✗
	Embargos Ambientais	✗
	Processos Minerários	✓

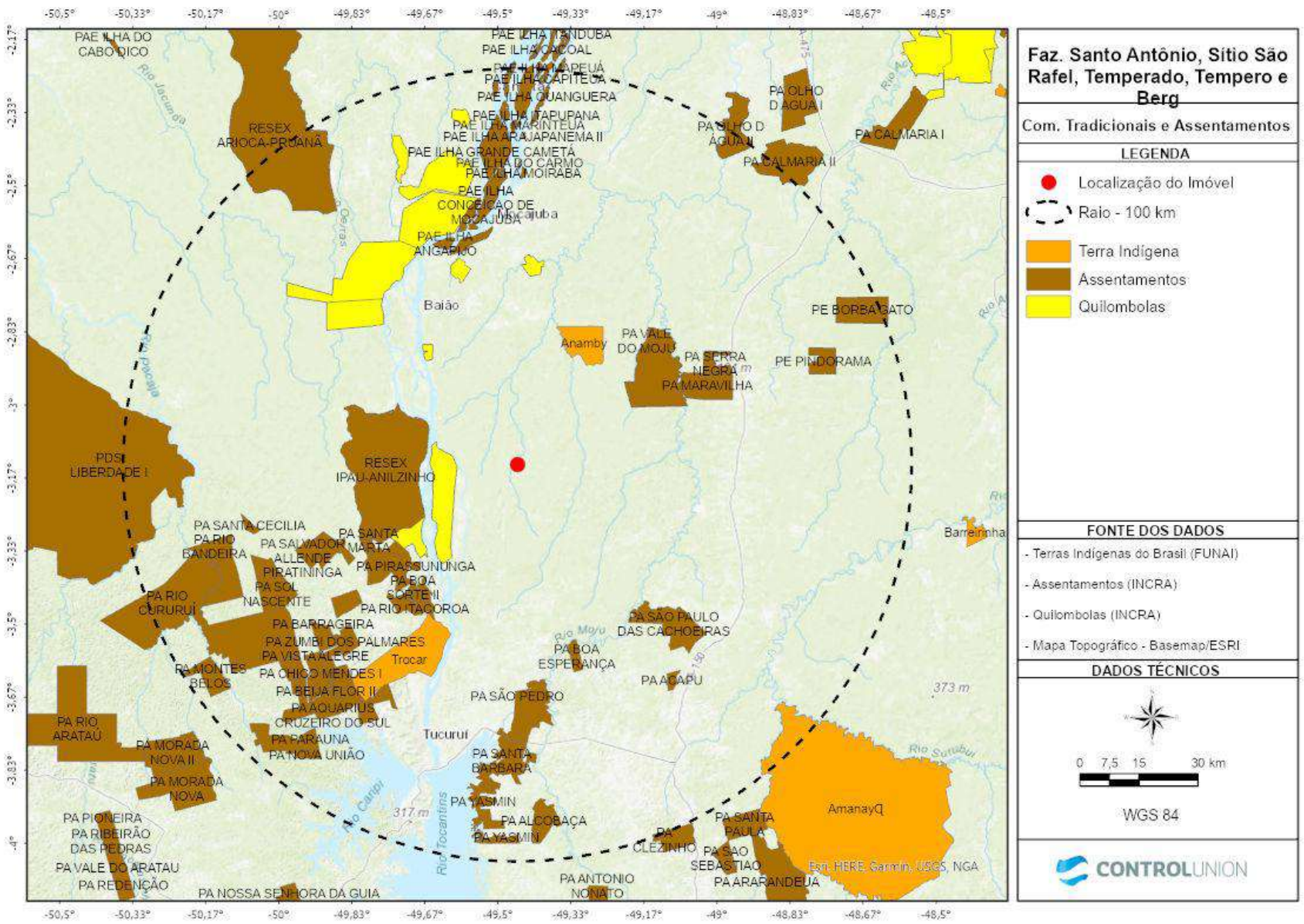
✓	Há sobreposição
!	Limítrofe ao avaliando
✗	Não há sobreposição

[28] Fundação Nacional do Índio (Funai), Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (Ibama) e Sistema de Informações Geográficas da Mineração (Sigmine)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

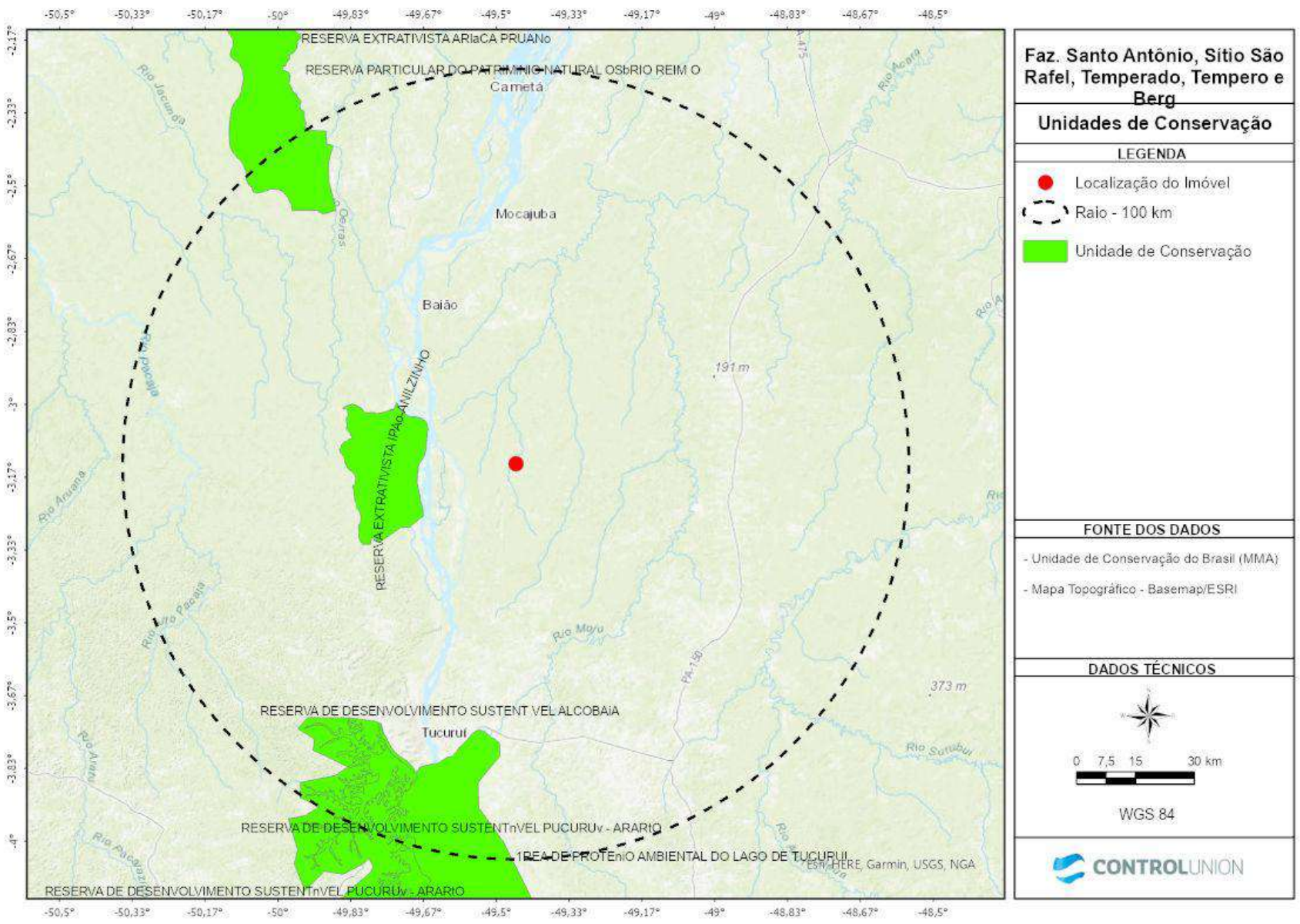
CONTROLUNION



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

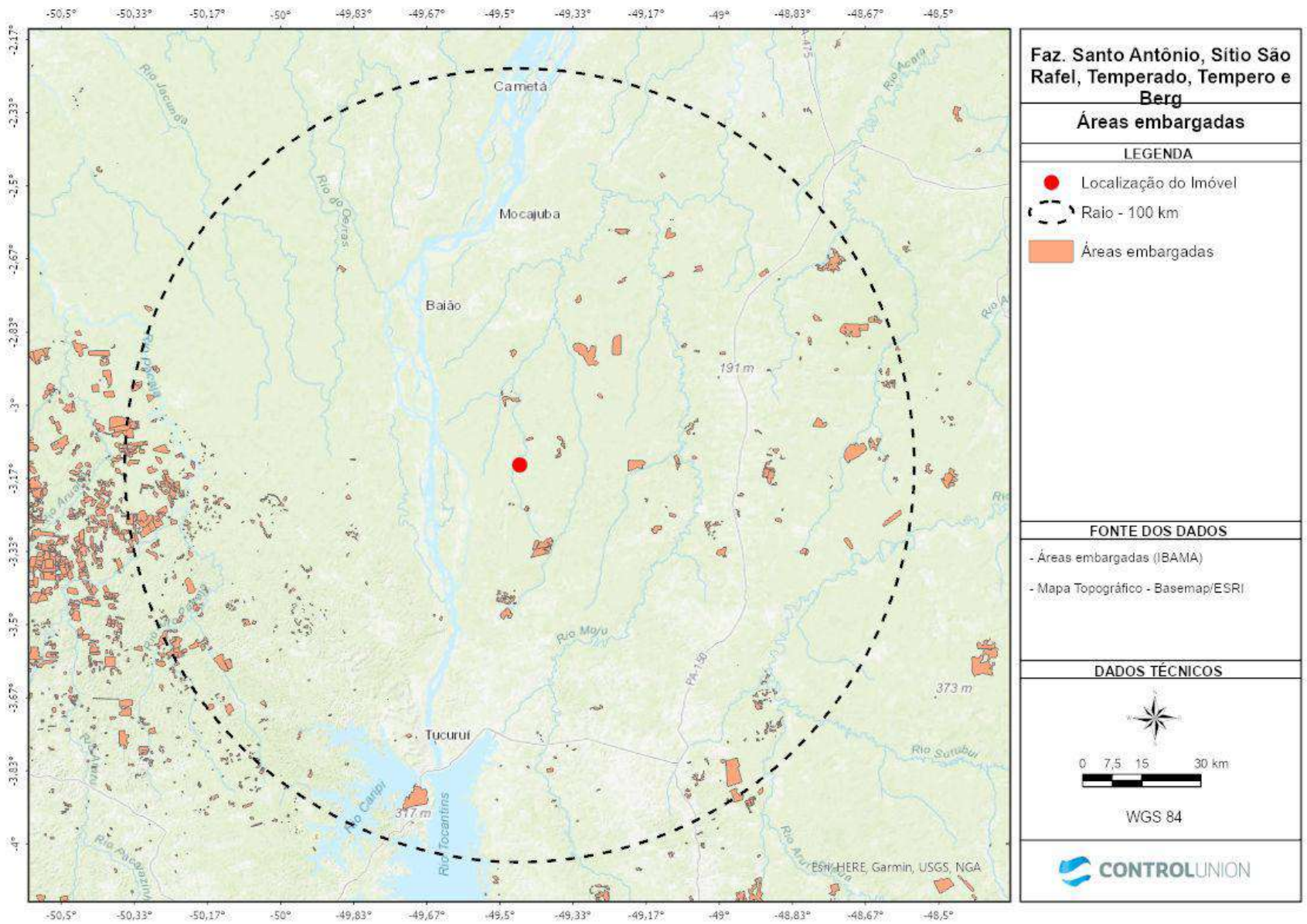
CONTROLUNION



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

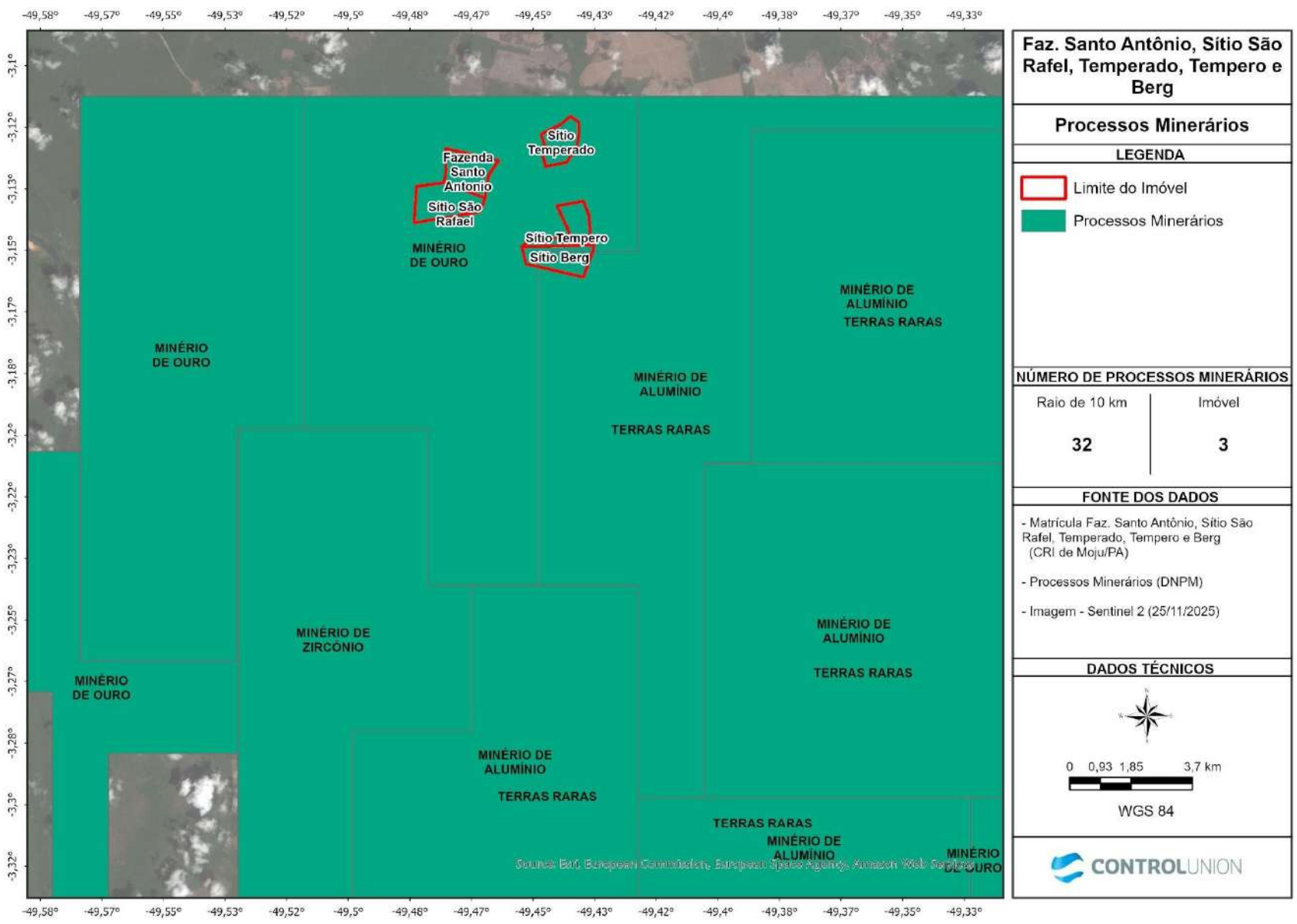


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.19/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.20/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL

Matrícula	Área (ha)	% averbada	Área preservada (ha)	% preservada	% Déficit	Passivo [29]Ambiental
Sítio São Rafael	176,2675	0%	127,27	72,20%	0%	R$ 0,00
Fazenda Santo Antônio	151,1928	0%	102,19	67,59%	0%	R$ 0,00
Sítio Temperado	114,5120	0%	56,91	50%	0%	R$ 0,00
Sítio Tempero	118,2644	0%	96,87	82%	0%	R$ 0,00
Sítio Berg	147,1718	0%	128,17	87%	0%	R$ 0,00

De acordo com a NBR-14653-3 e em consulta à Lei Federal 12.651 de 25 de maio de 2012 - Código Florestal Brasileiro, a Control Union considerou para este laudo, quando não houver averbação na documentação, a necessidade de 20% de mata nativa para compor a área de Reserva Legal da propriedade (percentual mínimo de preservação de acordo com o bioma onde o imóvel está inserido).[30]

DADOS AMOSTRAIS

Nº	Localização	Ocupação	Contato	Telefone	Data Base
1	Novo Repartimento/PA	Pecuária	Abreu	(62) 98644-2771	ago/25
2	Novo Repartimento/PA	Pecuária	Kleber	(94) 99663-5876	ago/25
3	Pacajá/PA	Pecuária	Renner	(62) 3626-1000	ago/25
4	Pacajá/PA	Pecuária	Luziano	(63)99272-8584	ago/25
5	Pacajá/PA	Pecuária	Carlos	(91) 99105-3085	ago/25
6	Itupiranga/PA	Pecuária	Luiz	(11) 99946-4050	ago/25
7	Anapú/PA	Pecuária	Luiz	(11) 99946-4050	ago/25

[29] produto entre a área deficitária identificada e o custo por hectare para recuperação de vegetação nativa
[30] Salvo às exceções nas quais a reserva já está averbada na matrícula.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.21/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO, HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Classificação do solo

Classe de Capacidade de Uso	Critério	Escala de Valores (%)
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100
II	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas simples.	95
III	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas.	75
IV	Renda líquida de cultura, associadas com pastagens.	55
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais.	50
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio) sujeita a despesas com práticas conservacionistas sem pastagens.	40
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha).	30
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola e área de mata.	20

Matrícula 1: Sítio São Rafael

Propriedade	Acesso	$Classe_1$	$Área_1$ (ha)	$Nota_1$	$Classe_2$	$Área_2$ (ha)	$Nota_2$	$Área_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	VI	49,00	0,380	VIII	127,27	0,190	176,27	0,243
1	Vicinal I	V	38,72	0,475	VIII	9,68	0,190	48,40	0,4180
2	Vicinal I	V	406,56	0,475	VIII	77,44	0,190	484,00	0,4294
3	Vicinal I	V	2.420,00	0,475	VIII	1.243,88	0,190	3.663,88	0,3782
4	Vicinal I	V	1.936,00	0,475	VIII	1.113,20	0,190	3.049,20	0,3710
5	Vicinal I	V	1.355,00	0,475	VIII	968,00	0,190	2.323,00	0,3562
6	Vicinal I	V	387,00	0,475	VIII	97,00	0,190	484,00	0,4179

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.22/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula 2: Fazenda Sano Antônio

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	VI	49,00	0,380	VIII	102,19	0,190	151,19	0,252
1	Vicinal I	V	38,72	0,475	VIII	9,68	0,190	48,40	0,4180
2	Vicinal I	V	406,56	0,475	VIII	77,44	0,190	484,00	0,4294
3	Vicinal I	V	2.420,00	0,475	VIII	1.243,88	0,190	3.663,88	0,3782
4	Vicinal I	V	1.936,00	0,475	VIII	1.113,20	0,190	3.049,20	0,3710
5	Vicinal I	V	1.355,00	0,475	VIII	968,00	0,190	2.323,00	0,3562
6	Vicinal I	V	387,00	0,475	VIII	97,00	0,190	484,00	0,4179

Matrícula 3: Sítio Temperado

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	VI	57,80	0,380	VIII	56,71	0,190	114,51	0,286
1	Vicinal I	V	38,72	0,475	VIII	9,68	0,190	48,40	0,4180
2	Vicinal I	V	406,56	0,475	VIII	77,44	0,190	484,00	0,4294
3	Vicinal I	V	2.420,00	0,475	VIII	1.243,88	0,190	3.663,88	0,3782
4	Vicinal I	V	1.936,00	0,475	VIII	1.113,20	0,190	3.049,20	0,3710
5	Vicinal I	V	1.355,00	0,475	VIII	968,00	0,190	2.323,00	0,3562
6	Vicinal I	V	387,00	0,475	VIII	97,00	0,190	484,00	0,4179

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.23/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula 4: Sítio Tempero

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	VI	21,39	0,380	VIII	96,87	0,190			0,000	118,26	0,224
3	Vicinal I	V	2.420,00	0,475	VIII	1.243,88	0,190	0,00	0,00	0,000	3.663,88	0,3782
4	Vicinal I	V	1.936,00	0,475	VIII	1.113,20	0,190	0,00	0,00	0,000	3.049,20	0,3710
5	Vicinal I	V	1.355,00	0,475	VIII	968,00	0,190	0,00	0,00	0,000	2.323,00	0,3562
6	Vicinal I	V	387,00	0,475	VIII	97,00	0,190	0,00	0,00	0,000	484,00	0,4179
7	Vicinal I	V	484,00	0,475	VI	97,00	0,380	VIII	1.161,00	0,190	1.742,00	0,2798

Matrícula 5: Sítio Berg

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	VI	19,00	0,380	VIII	128,17	0,190			0,000	147,17	0,215
3	Vicinal I	V	2.420,00	0,475	VIII	1.243,88	0,190	0,00	0,00	0,000	3.663,88	0,3782
4	Vicinal I	V	1.936,00	0,475	VIII	1.113,20	0,190	0,00	0,00	0,000	3.049,20	0,3710
5	Vicinal I	V	1.355,00	0,475	VIII	968,00	0,190	0,00	0,00	0,000	2.323,00	0,3562
6	Vicinal I	V	387,00	0,475	VIII	97,00	0,190	0,00	0,00	0,000	484,00	0,4179
7	Vicinal I	V	484,00	0,475	VI	97,00	0,380	VIII	1.161,00	0,190	1.742,00	0,2798

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.24/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Homogeneização

Matrícula 1: Sítio São Rafael

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	15.289,26	1,00	1,00	1,00	1,00	0,58	1,00	0,90	1,00	7.993,42	0,52
2	0,90	14.462,81	1,00	1,00	1,00	1,00	0,57	1,00	1,00	1,00	8.178,44	0,57
3	0,90	11.034,20	1,00	1,18	1,00	1,00	0,64	1,00	1,13	1,00	9.375,26	0,85
4	0,90	11.025,84	1,00	1,18	1,00	1,00	0,65	1,00	1,06	1,00	8.990,38	0,82
5	0,90	10.142,06	1,00	1,11	1,00	1,00	0,68	1,00	1,06	1,00	8.132,89	0,80
6	0,90	9.917,36	1,25	1,00	1,00	1,00	0,58	1,00	1,00	1,00	7.203,31	0,73

Matrícula 2: Fazenda Santo Antônio

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	15.289,26	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	1,00	0,90	1,00	8.281,78	0,54
2	0,90	14.462,81	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	1,00	1,00	1,00	8.473,48	0,59
3	0,90	11.034,20	1,00	1,18	1,00	1,00	0,67	1,00	1,13	1,00	9.713,47	0,88
4	0,90	11.025,84	1,00	1,18	1,00	1,00	0,68	1,00	1,06	1,00	9.314,71	0,84
5	0,90	10.142,06	1,00	1,11	1,00	1,00	0,71	1,00	1,06	1,00	8.426,28	0,83
6	0,90	9.917,36	1,25	1,00	1,00	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	7.463,17	0,75

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.25/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula 3: Sítio Temperado

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	15.289,26	1,00	1,00	1,00	1,00	0,68	1,00	0,90	1,00	9.411,76	0,62
2	0,90	14.462,81	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	1,00	1,00	1,00	9.629,61	0,67
3	0,90	11.034,20	1,00	1,18	1,00	1,00	0,76	1,00	1,13	1,00	11.038,79	1,00
4	0,90	11.025,84	1,00	1,18	1,00	1,00	0,77	1,00	1,06	1,00	10.585,62	0,96
5	0,90	10.142,06	1,00	1,11	1,00	1,00	0,80	1,00	1,06	1,00	9.575,97	0,94
6	0,90	9.917,36	1,25	1,00	1,00	1,00	0,68	1,00	1,00	1,00	8.481,45	0,86

Matrícula 4: Sítio Tempero

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
3	0,90	11.034,20	1,00	1,18	1,00	0,84	0,59	1,00	1,13	1,00	7.294,98	0,66
4	0,90	11.025,84	1,00	1,18	1,00	0,84	0,60	1,00	1,06	1,00	6.995,50	0,63
5	0,90	10.142,06	1,00	1,11	1,00	0,84	0,63	1,00	1,06	1,00	6.328,28	0,62
6	0,90	9.917,36	1,25	1,00	1,00	0,84	0,54	1,00	1,00	1,00	5.604,96	0,57
7	0,90	10.218,14	1,00	1,11	1,00	0,84	0,80	1,00	1,00	1,00	7.667,56	0,75

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.26/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula 5: Sítio Berg

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
3	0,90	11.034,20	1,00	1,18	1,00	1,00	0,57	1,00	1,13	1,00	8.283,04	0,75
4	0,90	11.025,84	1,00	1,18	1,00	1,00	0,58	1,00	1,06	1,00	7.943,00	0,72
5	0,90	10.142,06	1,00	1,11	1,00	1,00	0,60	1,00	1,06	1,00	7.185,40	0,71
6	0,90	9.917,36	1,25	1,00	1,00	1,00	0,51	1,00	1,00	1,00	6.364,12	0,64
7	0,90	10.218,14	1,00	1,11	1,00	1,00	0,77	1,00	1,00	1,00	8.706,08	0,85

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.27/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Tratamento estatístico

Matrícula 1: Sítio São Rafael

CRITÉRIO DE CHAUVENET - SANEAMENTO1

Elemento	Tipo	VTN Indexado	1° Saneamento	$VTN_{saneados}$
1	Oferta	R$ 7.993,42	Válido	R$ 7.993,42
2	Oferta	R$ 8.178,44	Válido	R$ 8.178,44
3	Oferta	R$ 9.375,26	Válido	R$ 9.375,26
4	Oferta	R$ 8.990,38	Válido	R$ 8.990,38
5	Oferta	R$ 8.132,89	Válido	R$ 8.132,89
6	Oferta	R$ 7.203,31	Válido	R$ 7.203,31

CÁLCULOS	
Média	8.312,28
Desvio-padrão	770,89
n	6
SANEAMENTO	
$d/s_{inferior}$	1,439
$d/s_{superior}$	1,379
$d/s_{crítico}$	1,730
RESULTADOS	
Eliminados	0
Válidos	6
1/2/3/4/5/6/	
$Média_{saneada}$	8.312,28
$DP_{saneado}$	770,89
$\%\ opiniões_{saneados}$	0,00%
N° Dados Suficientes	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.28/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula 2: Fazenda Santo Antônio

CRITÉRIO DE CHAUVENET - SANEAMENTO1

Elemento	Tipo	VTN Indexado	1° Saneamento	$VTN_{saneados}$
1	Oferta	R$ 8.281,78	Válido	R$ 8.281,78
2	Oferta	R$ 8.473,48	Válido	R$ 8.473,48
3	Oferta	R$ 9.713,47	Válido	R$ 9.713,47
4	Oferta	R$ 9.314,71	Válido	R$ 9.314,71
5	Oferta	R$ 8.426,28	Válido	R$ 8.426,28
6	Oferta	R$ 7.463,17	Válido	R$ 7.463,17

CÁLCULOS	
Média	8.612,15
Desvio-padrão	798,70
n	6
SANEAMENTO	
$d/s_{inferior}$	1,439
$d/s_{superior}$	1,379
$d/s_{crítico}$	1,730
RESULTADOS	
Eliminados	0
Válidos	6
1/2/3/4/5/6/	
$Média_{saneada}$	8.612,15
$DP_{saneado}$	798,70
$\%\ opiniões_{saneados}$	0,00%
N° Dados Suficientes	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.29/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula 3: Sítio Temperado

CRITÉRIO DE CHAUVENET - SANEAMENTO1

Elemento	Tipo	VTN Indexado	1° Saneamento	$VTN_{saneados}$
1	Oferta	R$ 9.411,76	Válido	R$ 9.411,76
2	Oferta	R$ 9.629,61	Válido	R$ 9.629,61
3	Oferta	R$ 11.038,79	Válido	R$ 11.038,79
4	Oferta	R$ 10.585,62	Válido	R$ 10.585,62
5	Oferta	R$ 9.575,97	Válido	R$ 9.575,97
6	Oferta	R$ 8.481,45	Válido	R$ 8.481,45

CÁLCULOS	
Média	9.787,20
Desvio-padrão	907,67
n	6
SANEAMENTO	
$d/s_{inferior}$	1,439
$d/s_{superior}$	1,379
$d/s_{crítico}$	1,730
RESULTADOS	
Eliminados	0
Válidos	6
1/2/3/4/5/6/	
$Média_{saneada}$	9.787,20
$DP_{saneado}$	907,67
$\%\ opiniões_{saneados}$	0,00%
N° Dados Suficientes	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.30/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula 4: Sítio Tempero

CRITÉRIO DE CHAUVENET - SANEAMENTO1

Elemento	Tipo	VTN Indexado	1° Saneamento	$VTN_{saneados}$
3	Oferta	R$ 7.294,98	Válido	R$ 7.294,98
4	Oferta	R$ 6.995,50	Válido	R$ 6.995,50
5	Oferta	R$ 6.328,28	Válido	R$ 6.328,28
6	Oferta	R$ 5.604,96	Válido	R$ 5.604,96
7	Oferta	R$ 7.667,56	Válido	R$ 7.667,56

CÁLCULOS	
Média	6.778,26
Desvio-padrão	819,17
n	5
SANEAMENTO	
$d/s_{inferior}$	1,432
$d/s_{superior}$	1,086
$d/s_{crítico}$	1,650
RESULTADOS	
Eliminados	0
Válidos	5
3/4/5/6/7/	
$Média_{saneada}$	6.778,26
$DP_{saneado}$	819,17
$\%\ opiniões_{saneados}$	0,00%
N° Dados Suficientes	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.31/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

Matrícula 5: Sítio Berg

CRITÉRIO DE CHAUVENET - SANEAMENTO1

Elemento	Tipo	VTN Indexado	1° Saneamento	$VTN_{saneados}$
3	Oferta	R$ 8.283,04	Válido	R$ 8.283,04
4	Oferta	R$ 7.943,00	Válido	R$ 7.943,00
5	Oferta	R$ 7.185,40	Válido	R$ 7.185,40
6	Oferta	R$ 6.364,12	Válido	R$ 6.364,12
7	Oferta	R$ 8.706,08	Válido	R$ 8.706,08

CÁLCULOS	
Média	7.696,33
Desvio-padrão	930,12
n	5
SANEAMENTO	
$d/s_{inferior}$	1,432
$d/s_{superior}$	1,086
$d/s_{crítico}$	1,650
RESULTADOS	
Eliminados	0
Válidos	5
3/4/5/6/7/	
$Média_{saneada}$	7.696,33
$DP_{saneado}$	930,12
$\%\ opiniões_{saneados}$	0,00%
N° Dados Suficientes	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 7.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara2.pdf - Pag.32/32

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Co
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:16

CONTROLUNION

ENCERRAMENTO

Pondo-se à disposição dos Srs. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo.

Elaborado por: Diego M. de Araújo
Departamento Técnico

Revisado por: Juliana Diniz dos Santos
Departamento Técnico

Dhiego Fernandes Souza Alencar
Engenheiro Agrônomo
CREA:

São Paulo, 30 de dezembro de 2025.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109987625432563873150778763, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.1/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

São Paulo, setembro de 2025.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.2/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

SOLICITANTE:	Arcir Luiz Ferrari	OS nº	2901
IMÓVEIS AVALIADOS:	Fazenda Colorado - Parte 01, Fazenda Colorado - Parte 02, Fazenda Segredo, Fazenda Entre Apeí e Fazenda Santa Tereza - Matrículas 10.455, 10.456, 11.124, 11.125 e 11.128		
PROPRIETÁRIO(S):	Pedro Eneri Cremonese e outros		
LOCALIZAÇÃO:	Zona Rural do Município de Moju/PA		
OCUPANTE(S):	Proprietário	ACOMPANHANTE:	Itamar Fron
ÁREA TOTAL (ha):	4.385,80	ÁREA CONSTRUÍDA (m²):	2.189,00





Localização da área	Detalhe de área
OBJETIVO:	Determinação de Valor de Mercado e de Liquidação Forçada.
DATA BASE:	Agosto de 2025.
MÉTODO DE AVALIAÇÃO:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores, Custo de Reprodução de Benfeitorias e Reposição de Máquinas e Equipamentos.
VALOR DE MERCADO:	R$ 61.832.939,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:	R$ 43.096.655,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.3/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 4
2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 7
3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO 17
4. DEFINIÇÕES 18
5. ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL 21
6. METODOLOGIA 24
7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO 35
8. CRITÉRIO ADOTADO PARA APLICAÇÃO DE VALORES 42
9. VALORES 43
10. DETALHAMENTO DOS VALORES POR IMÓVEL 53
11. CONCLUSÃO DOS VALORES 54
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS 55
13. ENCERRAMENTO 56
14. RELAÇÃO DE FORNECEDORES E PREÇOS 57
15. DADOS AMOSTRAIS 58
16. CLASSES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 66
17. HOMOGENEIZAÇÃO 69
18. TRATAMENTO ESTATÍSTICO 72

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.4/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

1. INTRODUÇÃO

A Control Union Warrants Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 04.237.030/0001-77, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, cj. 71, Torre Norte, São Paulo, SP ("Control Union"), procedeu à avaliação das áreas subscritas nas matrículas abaixo, com o objetivo de apontar o Valor de Mercado e de Liquidação Forçada para fins de garantia, com data base de dados de agosto de 2025.

O resultado da avaliação, bem como os critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas e procedimentos para a determinação de valores estão detalhados neste Laudo de Avaliação ("laudo").

Todas as informações contidas neste laudo são baseadas nos documentos fornecidos pelo contratante e nos dados coletados pela Control Union durante a vistoria realizada às propriedades. A Control Union ressalta que as informações contidas neste laudo são válidas para o local e o momento da inspeção. As descrições dos limites, averbações, proprietários, áreas e confrontações determinadas neste relatório estão baseados nos seguintes documentos: [1]

Matrícula nº	10.455	Área registrada (hectares):	231,8620
Cartório de registro:	Registro de Imóveis - Moju/PA		
Documento apresentado:	Matrícula	Data do documento:	26/01/2023
Propriedade geo:	Sim	Data de geo:	27/06/2019
Número de certificado geo:	95a0a263-a5c5-4718-ada4-f8806ae7361b	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	950.130.826.340-3
Número de registro CAR:	PA-1504703-6E5FA33CF0594344AA6E77378D60017E	Status:	Pendente- aguardando análie
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

[1] Caso as matrículas apresentadas pelo cliente não apresentem averbação de memorial descritivo ou georreferenciamento será considerada pela Control Union a área constante em matrícula. Caso o cliente apresente certificado de georreferenciamento ou número de comprovação de inscrição, será considerada a área apresentada no georreferenciamento.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Matrícula nº	10.456	Área registrada (hectares):	823,6327
Cartório de registro:	Registro de Imóveis - Moju/PA		
Documento apresentado:	Matrícula	Data do documento:	16/01/2025
Propriedade geo:	Sim	Data de geo:	27/06/2019
Número de certificado geo:	6f1d439c-ea91-4183-8b1b-0eafd53d4dd4	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	950.130.826.340-3
Número de registro CAR:	PA-1504703-926A06CF755A46D99C2CF1294D61964A	Status:	Ativo -analisado sem pendências
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Matrícula nº	11.124	Área registrada (hectares):	949,4259
Cartório de registro:	Registro de Imóveis - Moju/PA		
Documento apresentado:	Matrícula	Data do documento:	11/08/2025
Propriedade geo:	Sim	Data de geo:	10/06/2022
Número de certificado geo:	e01ac0a4-6982-444a-a9e0-8748d6979b8d	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	950.130.827.690-4
Número de registro CAR:	PA-1504703-7761182BD6B1438FAE602ADE11C8E782	Status:	Ativo -aguardando análise
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Matrícula nº	1.125	Área registrada (hectares):	1211,6932
Cartório de registro:	Registro de Imóveis - Moju/PA		
Documento apresentado:	Matrícula	Data do documento:	16/01/2025
Propriedade geo:	Sim	Data de geo:	10/06/2022
Número de certificado geo:	fa4a7716-c356-4cc9-a4a6-b0a4ec0dbbbf	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Não	Número de registro:	999.962.553.786-0
Número de registro CAR:	PA-1504703-D80484562DDC4D9893B27AD224F8B094	Status:	Pendente- aguardando anáilie
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.6/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Matrícula nº	11.128	Área registrada (hectares):	1.169,1812
Cartório de registro:	Registro de Imóveis - Moju/PA		
Documento apresentado:	Matrícula	Data do documento:	16/01/2025
Propriedade geo:	Sim	Data de geo:	23/08/2017
Número de certificado geo:	cb736b83-a3ed-4160-b987-51d9f8736440	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Não	Número de registro:	950.130.827.665-3
Número de registro CAR:	PA-1504703-25D9D1FF624D4E21B3704B2E5D37C699	Status:	Ativo - Analisado, aguardando regularização ambiental (Lei nº 12.651/2012)
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

A Control Union ressalta que todas as informações contidas neste laudo de avaliação são válidas para o local e momento da inspeção. Destacamos que a Control Union não possui nenhum interesse financeiro ou de qualquer natureza, direto ou indireto, ou quaisquer outros interesses com relação às propriedades avaliadas ou futuras transações.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.7/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

As características dos imóveis avaliados e da região na qual os mesmos estão localizados foram obtidas nas seguintes fontes:

- Na documentação fornecida pelo contratante e/ou proprietário do bem;[2]
- Em pesquisas realizadas em bancos de dados públicos e comerciais;
- Na vistoria realizada no local no dia 26 de agosto de 2025 e acompanhada pelo Sr. Itamar Fron, representante das propriedades avaliadas.

Os dados identificados e analisados por esta avaliação até a presente data estão presentes nas seções subsequentes deste relatório.

2.1. Localização

Os imóveis objeto do presente laudo estão situados na zona rural do município de Moju/PA e foram avaliados considerando terra nua, benfeitorias não reprodutivas (construções) e máquinas e equipamentos.

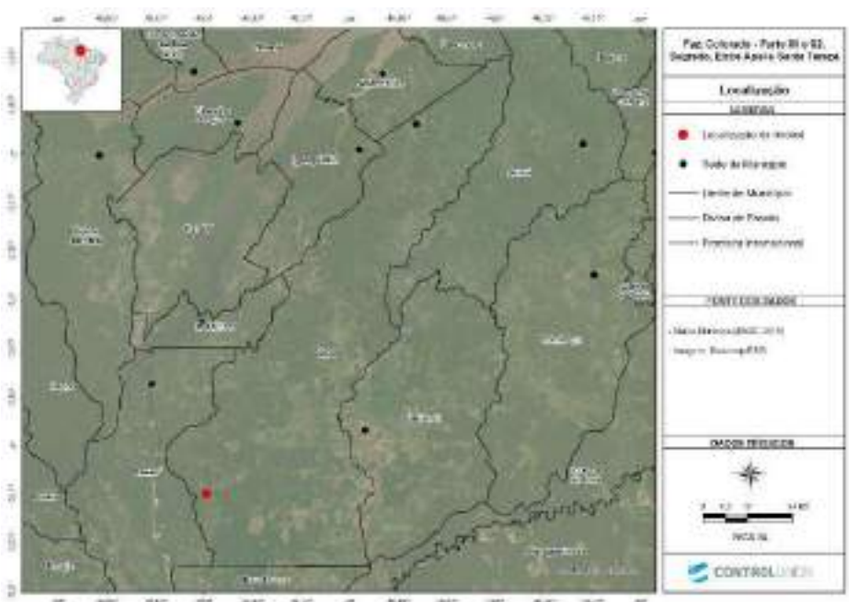


Figura 1: Localização do município.[3]

[2] Indicados no item 1 deste laudo.
[3] Fonte: Limites de municípios do IBGE.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.8/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

2.2. Características da região[4]

Cidade/Estado:	Moju/PA
Área do município:	9.094,10 km²
População:	70.018 habitantes
Na fronteira com outros países?	Não
Atividade predominante na região:	Pecuária e agricultura
Nível econômico:	Médio
Nível de escoamento de produção:	Médio
Principais vias de acesso:	PA-151
Bioma:[5]	Amazônia
Clima:[6]	Equatorial úmido
Outras informações sobre a região:[7]	A economia de Moju, município localizado no estado do Pará, é fortemente baseada nas atividades agropecuárias e extrativistas, com destaque para a produção de dendê (óleo de palma), que movimenta a indústria local e gera empregos diretos e indiretos. A cidade também possui relevância na pecuária e no cultivo de mandioca, além da extração de madeira e do açaí, produtos típicos da região amazônica. Nos últimos anos, o setor de agroindústria tem ganhado força, impulsionado pela presença de grandes empresas ligadas à produção de óleo vegetal. Apesar desse crescimento, desafios como a infraestrutura deficiente e questões ambientais ainda impactam o desenvolvimento econômico local.

[4] Fonte: IBGE (https://cidades.ibge.gov.br) e Prefeitura do Município (https://moju.pa.gov.br/).
[5] Classificações segundo site do IBGE (http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/21052004biomashtml.shtm).
[6] Classificações segundo site do IBGE (http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/mapas/GEBIS%20-%20RJ/BrasilClimas.jpg).
[7] Fonte: IBGE (https://cidades.ibge.gov.br) e Prefeitura do Município (https://moju.pa.gov.br/).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.9/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

2.3. Informações climáticas

Tendo em vista a importância dos fatores climáticos para o desenvolvimento de áreas rurais, a Control Union consultou bancos de dados meteorológicos a fim de obter informações pluviométricas que possam ser relevantes para influenciar o valor das propriedades. A região onde está inserido os imóveis avaliados possui clima Equatorial múmido. Os dados obtidos referentes a pluviosidade encontram-se ilustrados no mapa abaixo, onde consta o índice pluviométrico da região, na qual as áreas marcadas em vermelho correspondem às matrículas avaliadas.

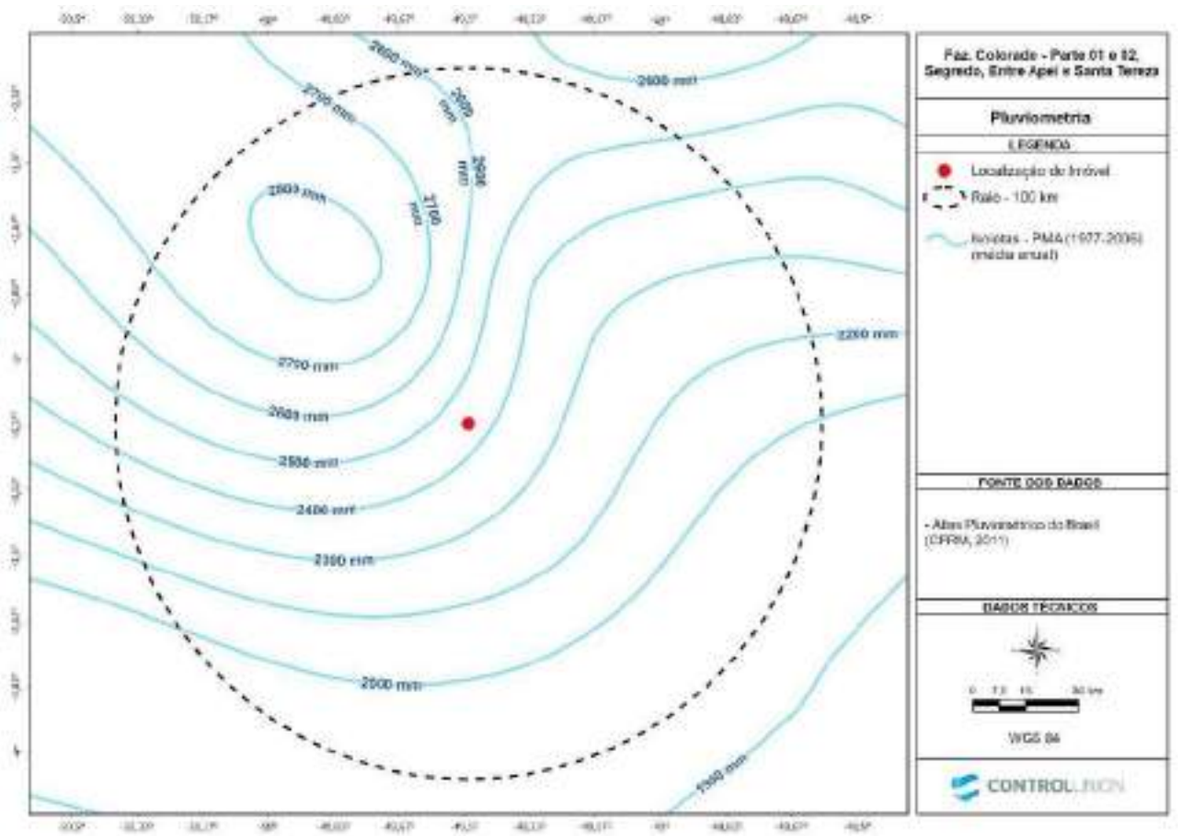


Figura 2: Isoietas próximas aos imóveis avaliados.[8]

[8] Fonte: Serviço Geológico do Brasil. Disponível em: http://www.cprm.gov.br/publique/Hidrologia/Mapas-e-Publicacoes/Atlas-Pluviometrico-do-Brasil-1351.html.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.10/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

2.4. Aspectos ambientais e sociais

Durante a inspeção realizada pela Control Union, bem como durante as análises dispensadas através da documentação provida pelo cliente e consultas nas plataformas digitais do IBAMA[9], FUNAI, SIGMINE[10], SNUC e INCRA, não foram/foram identificadas sobreposições nas áreas avaliadas[11] no que concerne a terras indígenas, unidades de conservação, comunidades quilombolas ou assentamentos rurais (observar item anexos deste laudo). No entanto, foi identificado áreas se sobrepondo a processos minerários e embargos ambientias, conforme informações a seguir:

CERTIDÃO DE EMBARGOS - IBAMA			
Nº:	HASDNY5Y1YI3CQQ6	**PROPRIETÁRIO:**	Ana Flávia Borin Cremonese
EMITIDA:	23/09/2025	**CPF/CNPJ:**	614.008.150-53
VALIDADE:	23/10/2025	**ENDEREÇO:**	Zona rural do município de Moju/PA
NADA CONSTA: Não foi identificado embargos vinculado ao CPF do proprietário, no entanto, de acordo com a base de dados do IBAMA, foi verificado a existência 3,9996 hectares de área embargada, com data de embargo de 31/10/2008. De acordo com as informações disponibilizadas na base de dados, fica proibido a partir da data do embargo, as atividades de queima e destruição da floresta nativa, sem autorização do orgão ambiental competente.			

[9] Fonte: https: ibama.gov.br
[10] http://sigmine.dnpm.gov.br/webmap/
[11] Enfatizamos que podem existir condições obscuras ou não aparentes e nenhuma responsabilidade é assumida pela Control Union por estas condições ou por serviços que possam vir a se tornar necessários devido à descoberta desses fatores.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

MATRÍCULA	Nº DO PROCESSO	FASE	ÚLTIMO EVENTO	TITULAR/REPRESENTANTE LEGAL	SUBSTÂNCIA
10.455, 10.456, 11.124, 11.125 e 11.128	851217/2011	Req. de pesquisa	157 - Req Pesq/Desistência Requerimento Pesquisa Homologada Publ Em 25/01/2013	Maisa Moju Agroindustrial Ltda.	Minério de ouro
11.128, 11.124 e 11.125	851216/2011	Req. de pesquisa	157 - Req Pesq/Desistência Requerimento Pesquisa Homologada Publ Em 25/01/2013	Maisa Moju Agroindustrial Ltda.	Minério de ouro
10.456 e 11.128	851219/2011	Req. de pesquisa	157 - Req Pesq/Desistência Requerimento Pesquisa Homologada Publ Em 13/12/2012	Maisa Moju Agroindustrial Ltda.	Minério de zircônio

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.12/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

2.5. Acesso

Partindo do ponto localizado entre a Rodovia PA-263 e a Avenida Ismar Viela, municipio de Breu Branco/PA (3°46'1.38"S 49°33'41.48"O), segue pela Rodovia PR-263 por aproximadamente 4,5 quilômetros até a Rodovia PA-151 (3°44'20.33"S 49°32'11.09"O); deste ponto segue pela Rodovia PA-151 (sem pavimentação) por aproximadamente 73,00 quilômetros até o imóvel das matrículas 10.455 e 10.456 (3°10'41.67"S 49°28'51.30"O); deste ponto segue pela Rodovia PA-151 por aproximadamente 1,20 quilômetros até o imóvel da matrícula 11.128 (3°10'4.80"S 49°29'3.45"O); deste ponto segue pela Rodovia PA-151 por aproximadamente 1,00 quilômetro até o imóvel da matrícula 11.124 (3° 9'35.05"S 49°29'15.68"O); deste ponto segue pela Rodovia PA-151 por aproximadamente 2,00 quilômetros até o imóvel da matrícula 11.125 (3° 8'41.96"S 49°29'19.55"O).

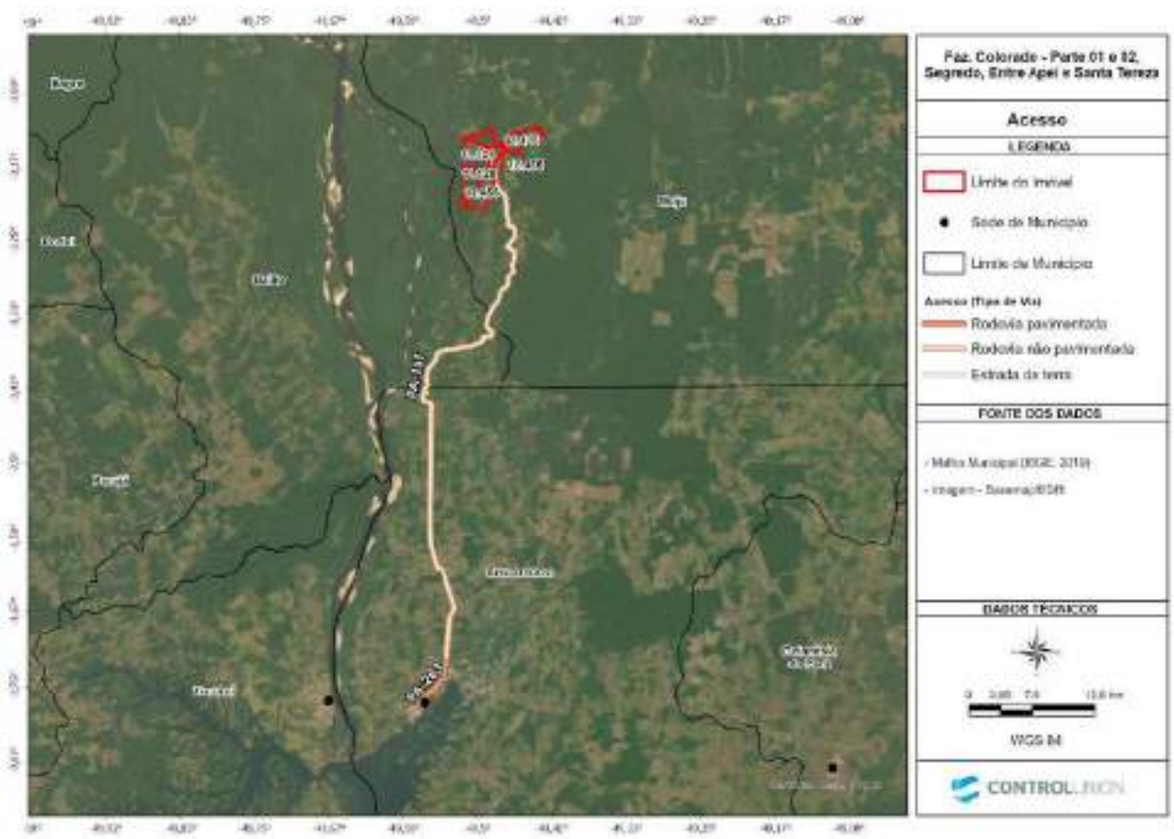


Figura 3: Trajeto de acesso às propriedades.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.13/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

2.6. Descrição geral das propriedades

Cidade mais próxima e distância:	Breu Branco/PA, aproximadamente 85,00 quilômetros.
Ponto de referência mais próximo:	Breu Branco/PA, aproximadamente 85,00 quilômetros.
Solo:[12]	LA – Latossolo Amarelo e ESK – Espodossolo ferrihumilúvico
Condições estradas externas:	Razoáveis
Outras informações relevantes:	Os Latossolos Amarelos (LA) são solos com elevada capacidade produtiva se manejados adequadamente, podem apresentar alto teor de argila e horizontes profundos, armazenando água e conferindo capacidade de troca de cátions. O aspecto físico pode ser um revés, devido a maior tendência a compactação e a complicações nas operações mecânicas. O Espodossolo Ferrihumilúvico (ESK) é um tipo de solo caracterizado por uma acumulação significativa de matéria orgânica e alumínio, às vezes também ferro, no horizonte B espódico, o que lhe confere coloração escura e acidez elevada. Esse solo se forma, geralmente, em ambientes úmidos, arenosos e sob vegetação de clima tropical úmido, como florestas ou áreas de restinga. Apresenta baixa fertilidade natural, alta acidez e capacidade de retenção de nutrientes limitada, sendo comum em regiões com intensa lixiviação. Devido à sua baixa fertilidade e alta acidez, é pouco utilizado para agricultura convencional, mas pode ter importância ecológica por sua relação com ecossistemas específicos e sensíveis.

[12] Classificações segundo site do IBGE (ftp://geoftp.ibge.gov.br/mapas_tematicos/mapas_murais/solos.pdf).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

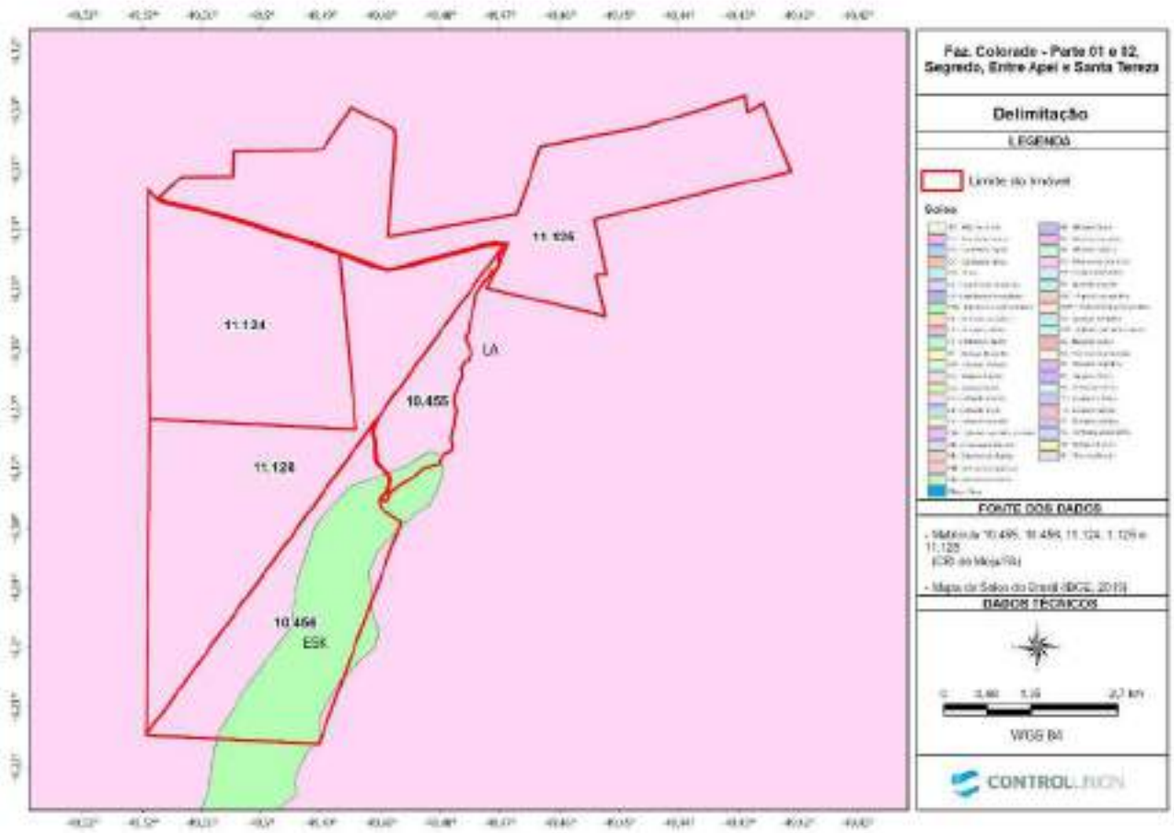


Figura 4: Solo dos imóveis avaliados, de acordo com classificação do IBGE.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.15/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

2.7. Descrição específica das propriedades

Matrícula	Nº de módulos fiscais	Condições das cercas	Infraestrutura	Topografia	Hidrografia	Exploração principal	Servidão / acesso	Estradas internas
10.455	3,31	Não há cercas delimitando a propriedade	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Pecuária	Sim	boas
10.456	11,77	Não há cercas delimitando a propriedade	Não possui infraestrutura disponível	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Reserva Legal	Sim	boas
11.124	1,88	Não há cercas delimitando a propriedade	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Agricultura	Sim	boas
1.125	17,31	Não há cercas delimitando a propriedade	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Agricultura	Sim	boas
11.128	16,70	Regulares	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Agricultura	Sim	boas

Informações relevantes: Foi apresentado georreferenciamento das propriedades constante no Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF). Ressaltamos que as informações referentes à área e à localização das propriedades foram obtidas através do memorial descritivo constante no SIGEF.

Os imóveis das matrículas 11.128 e 11.124 são “cortados” pela Rodovia PA-151, no entanto não há averbação descrevendo informações referente a Rodovia. Considerando que os imóveis possuem certificaçao SIGEF com confirmação em cartório, não houve desconto de área das matrículas “cortadas” pela Rodovia PA-151.

Para o calculo das construções, foi considerado a área levantada no momento da vistoria, pois não foi disponibilizado as plantas do imóveis, assim como também não há averbação referente as áreas construídas. É importante considerar que as informações referente as áreas construídas podem sofrer ajustes mediante a documentação comprobatória.

De acordo com informações do acompanhante, a área agricultável da matrícula 11.124 possui 3 anos de produtividade com média de 60 sacas/ha de soja e 120 sacas/ha de milho. O imóvel da matrícula 11.125 possui 20 anos de produtividade com média de 60 sacas/ha de soja e 120 sacas/ha de milho.

A pedido do contratante, não foi atribuído valor para as benfeitorias não reprodutivas, máquinas e equipamentos para o imóvel da matrícula 11.124.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.16/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

De acordo com a Tabela de Norton de Classe de Capacidade de Uso do Solo, as propriedades enquadram-se nas classes a seguir:

Classe de Capacidade de Uso	Critério	Escala de Valores (%)
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100
II	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas simples.	95
III	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas.	75
IV	Renda líquida de cultura, associadas com pastagens.	55
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais.	50
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio) sujeita a despesas com práticas conservacionistas sem pastagens.	40
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha).	30
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola e área de mata.	20

Tabela 1: Classe de solo

Matrícula:	10.455	10.456	11.124	11.125	11.128	Total	Porcentagem de utilização
Classificação	Hectares						
I							
II				45,60		45,60	1,04%
III			125,00			125,00	2,85%
IV							
V	128,18			35,00	200,00	363,18	8,28%
VI		53,70	6,50	7,24	2,00	69,44	1,58%
VII							
VIII	103,68	769,93	817,93	1.123,85	967,18	3.782,58	86,25%
Total	**231,86**	**823,63**	**949,43**	**1.211,69**	**1.169,18**	**4.385,80**	**100,00%**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.17/95

3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para a execução desta avaliação, foram considerados os documentos apresentados pelo contratante e/ou proprietário dos imóveis, descritos no item 1 deste laudo, em conjunto com as informações obtidas pela Control Union durante a verificação realizada *in loco*, conforme descrito nos itens 2 e 5 deste laudo.

Quando não georreferenciados, considera-se que os imóveis vistoriados são os mesmos descritos na documentação provida e indicado pelo representante das propriedades durante a vistoria, tendo sido realizada, a confrontação das áreas das propriedades rodadas por GPS (exceção em casos em que há impedimento físico para isto – matas fechadas, rios, lagos – e os limites são determinados utilizando imagens de satélite atualizadas) com mapas, documentos ambientais (LAU/CAR) e/ou outros que possam ser fornecidos pelo cliente, além dos confrontantes das propriedades.

A Control Union ressalta que todo documento fornecido pelo proprietário e/ou contratante para a elaboração deste laudo é, por premissa, considerado verdadeiro e válido, não tendo sido efetuada nenhuma análise jurídica dos mesmos. Para fins de avaliação, os imóveis foram considerados livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, penhoras ou quaisquer ônus, gravames ou problemas que possam prejudicar o seu bom uso e/ou comercialização. Presume-se, ainda, que não existem condições obscuras ou não aparentes que possam afetar a liquidez do bem. Nenhuma responsabilidade é assumida pela Control Union por estas condições ou por serviços que possam vir a se tornar necessários devido à descoberta desses fatores.

Vale salientar que as informações contidas neste laudo não têm cunho definitivo sobre as propriedades, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada na documentação fornecida e nos dados levantados *in loco*.

Adicionalmente, ressalta-se que não foram efetuadas medições para comprovação das referidas áreas[13] que não sejam estimativas *in loco*, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física dos imóveis com a documentação do mesmo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Este laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial e para uso interno do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

O resultado desta avaliação é válido para o momento e local de inspeção.

[13] Incluídas áreas de APP, Reserva Legal, Recursos Hidrográficos e a área total das propriedades.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.18/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

4. DEFINIÇÕES

Uma vez que a Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT") adota definições diferenciadas às de domínio público para alguns termos tanto na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais – Item 3 - *Definições*, quanto na NBR 14653-3 – Imóveis Rurais – Item 3 – *Definições*, a leitura deste relatório deverá ser realizada com base nas seguintes definições:

- *Amazônia Legal*[14]*:* os Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e as regiões situadas ao norte do paralelo 13° S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44° W, do Estado do Maranhão;
- *Amostra*: conjunto de dados de mercado representativos de uma população;
- *Amostragem*: procedimento utilizado para constituir uma amostra;
- *Área de Preservação Permanente - APP*[15]: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- *Área indígena:* são terras inalienáveis e indisponíveis, já que tradicionalmente ocupadas pelos índios, as por eles habitadas em caráter permanente, as utilizadas para suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e as necessárias a sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições;
- *Bem:* coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio;
- *Benfeitoria:* resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;
- *Dados de mercado*: elemento ou informação disponível em determinado mercado, com suas respectivas características;
- *Depreciação*: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionando pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4;
- *Fator de comercialização: razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor do que 1 (um);*
- *Homogeneização:* tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações

[14] De acordo com o Artigo 3°, inciso I da Lei Federal 12.651/2012.
[15] De acordo com o Artigo 3°, inciso I da Lei Federal 12.651/2012.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.19/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando;

- *Imóvel:* bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas*;*
- *Imóvel rural*: imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental;
- *Laudo de avaliação*: relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14.653, para avaliar o bem;
- *Valor de liquidação forçada*: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;
- *Preço*: é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação;
- *Reserva Legal*[16]*:* área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;
- *Passivo ambiental:* obrigações economicamente valoráveis, decorrentes de danos ambientais ou da inobservância da legislação ambiental;
- *Terra nua*: terra sem a consideração de benfeitorias;
- Valor da terra nua: diferença entre o valor total dos imóveis e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais;
- *Tratamento de dados*: aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando;
- *Valor de mercado:* quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente;
- *Vida útil:* prazo de utilização funcional de um bem*;*
- *Vida remanescente: vida que resta a um bem;*
- *Pesquisa:* conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta e seleção dos dados de mercado;

[16] De acordo com o Artigo 3°, inciso III da Lei Federal 12.651/2012.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

- *Vantagem da coisa feita*: diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.21/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

5. ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL

Matrícula	Área total (ha)	Bioma	Área exigida (ha)	Averbação de reserva	Porcentagem reserva identificada	Área real identificada (ha)	Status
10.455	231,86	Amazônia	185,49	0%	44,72%	103,68	Há Passivo ambiental.
10.456	823,63	Amazônia	660,22	80%	93,48%	769,93	Não há passivo ambiental
11.124	949,43	Amazônia	759,54	80%	86,15%	817,93	Não há passivo ambiental
11.125	1.211,69	Amazônia	969,35	0%	92,75%	1123,85	Não há passivo ambiental
11.128	1.169,18	Amazônia	935,34	80%	82,72%	967,18	Não há passivo ambiental

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.22/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

5.1. Cálculo do Passivo Ambiental – Reserva Legal e APP

De acordo com a NBR-14653-3 e em consulta à Lei Federal 12.651 de 25 de Maio de 2012 - Código Florestal Brasileiro, a Control Union considerou para este laudo, quando não houver averbação na documentação[17], a necessidade de 80% de mata nativa para compor a área de Reserva Legal das propriedades. Para o cálculo do potencial do passivo ambiental foram considerados os parâmetros abaixo:

Tabela 2: Exigências quanto à Reserva Legal

Região	Bioma	Área da Reserva Legal
Amazônia Legal[18]	Cerrado[19]	35%
	Amazônia	80%
Outras regiões do país	Demais biomas	20%

Tabela 3: Exigências quanto às Áreas de Preservação Permanente[20]

Local		APP necessária
Às margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Largura do rio	
	Até 10 m	30 m de cada lado
	De 10 a 50 m	50 m de cada lado
	De 50 a 200 m	100 m de cada lado
	De 200 a 500 m	200 m de cada lado
	> 600 m	500 m de cada lado
Ao redor de nascentes e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras e montanhas, bordas de tabuleiros e chapadas, manguezais e áreas com altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.		Toda a área
Encostas com declive superior a 45 graus (100% de declive)		

[17] Salvo às exceções nas quais a reserva já está averbada nas matrículas.
[18] Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Amazônia na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior. Classificações conforme IBGE.
[19] Para imóveis localizados no bioma de Cerrado no estado do Piauí a exigência de acordo com a legislação é de 30% de Reserva Legal, sendo que, 20% por força da normativa federal 12.651 e 10% por força de normativa estadual 5.699.
[20] De acordo com o Artigo 4°, incisos I a VI da Lei Federal 12.651/2012. Ainda de acordo com o Artigo 12 da mesma, serão consideradas separadamente as áreas destinadas a áreas de Reserva Legal e APP.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Passivo Ambiental = Passivo RL (ha) + Passivo APP (ha) x R$ 7.595,14[21]

Matrícula 10.455: 81,81 ha x R$ 7.595,14 = R$ -621.340,18

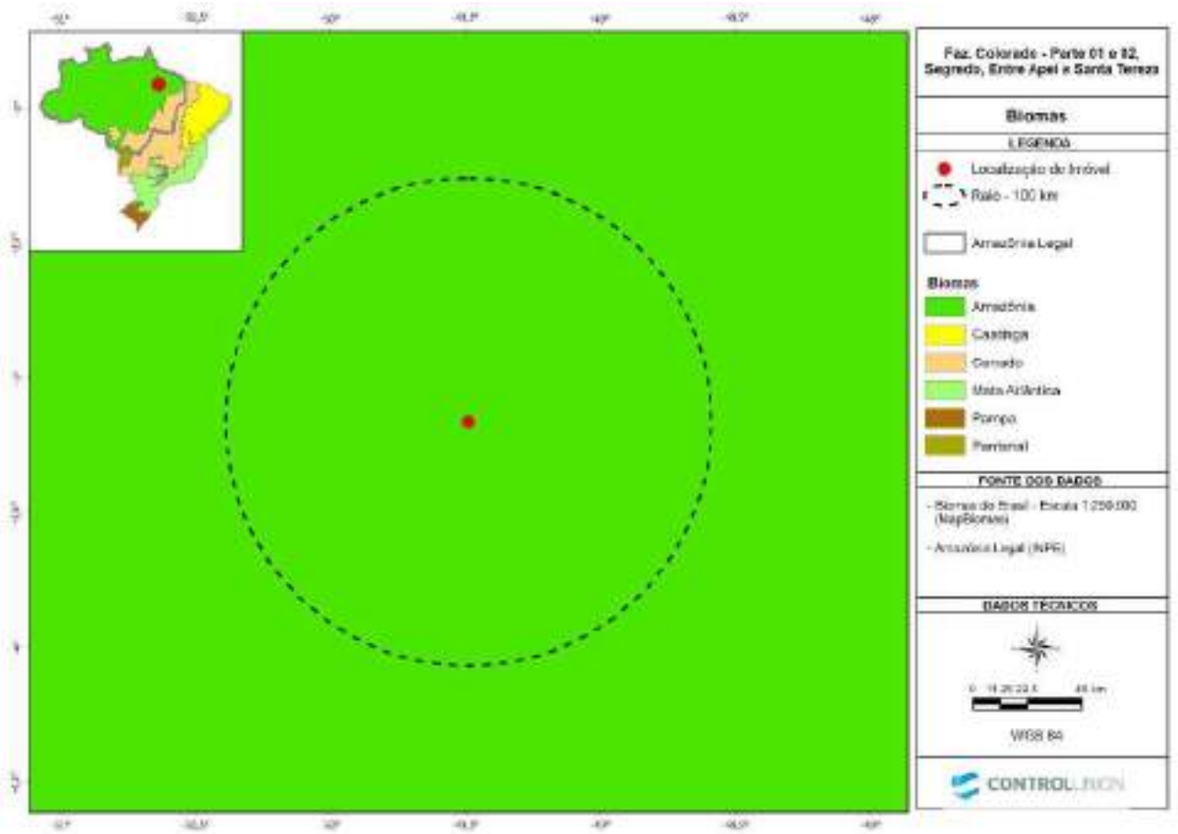


Figura 5: Localização das propriedades referente ao bioma e área de Reserva Legal[22]

[21] Desde que considerada a área averbada na matrícula citada anteriormente e mantido o vínculo entre as propriedades.
[22] Fonte: Mapa desenvolvido pelo Eng. Agro. Ernesto Fioravanti Jr.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.24/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

6. METODOLOGIA

6.1. Normas técnicas

A metodologia aplicada para a elaboração deste laudo está baseada nas normas definidas pela A.B.N.T - Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), definidas e especificadas a seguir neste relatório, e em pesquisas de mercado que englobam, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor dos imóveis avaliandos.

- ABNT NBR 14653-1:2019, que estabelece e consolida "os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliações de bens";
- ABNT NBR 14653-3:2019, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais; e
- ABNT NBR 14653-5:2006, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de máquinas e equipamentos.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados em estudos analíticos realizados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

6.2. Pesquisa de mercado para estimativa de valores

Em função das características dos imóveis avaliandos e da disponibilidade de fontes confiáveis no mercado para obtenção de valores imobiliários, a Control Union adotou para a elaboração deste laudo o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Este método é definido pela NBR 14653-1 como aquele que "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos compráveis, constituintes da amostra".

Para efetuar a comparação entre os elementos selecionados, foi atribuído aos imóveis avaliandos um unitário, obtido a partir de suas características, adequações e correções específicas. Em seguida, foram realizadas pesquisas de mercado que buscaram identificar imóveis que possuíssem elementos comparativos válidos e seus respectivos valores de mercado.

Em se tratando de uma região com características próprias, a pesquisa de amostras representativas junto ao mercado imobiliário foi feita de forma específica e direcionada. Foram consultados anúncios em jornais locais e internet, corretores e imobiliárias atuantes na região e proprietários de áreas em regiões similares ou próximas. Sempre que possível e que as informações tenham sido disponibilizadas, foram também

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.25/95

consideradas pela Control Union informações sobre transações efetuadas para propriedades similares.

Para a elaboração deste laudo foram considerados os seguintes fatores de equivalência:

a. **Equivalência de Situação:** dá-se preferência aos imóveis com a mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b. **Equivalência de Tempo:** sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação,

c. **Equivalência de Características:** sempre que possível, deve ocorrer à semelhança com os imóveis objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A pesquisa de mercado realizada na região identificou 15 (quinze) amostras com características equivalentes; todas foram analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com os imóveis avaliandos.

6.3. Tratamento de dados

Para realizar o tratamento dos dados pesquisados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os seus respectivos preços.

No presente trabalho foram utilizados os fatores que efetivamente contribuiriam para homogeneização das amostras e que foram publicados por autores profissionais de engenharia e arquitetura. O coeficiente de variação foi analisado antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado uma vez que os fatores regionais referentes aos fatores específicos não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando foram determinados, inicialmente, os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com os imóveis analisados, a saber:

- **Fator Oferta (F_O):** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento e uma redução de 20% sobre o preço ofertado quando considerado opinião de terceiros.

- **Fator Atualização:** não foi aplicado, uma vez que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.26/95

- **Fator Área:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final dos imóveis. Para o cálculo do fator de dimensão de áreas, a Control Union aplicou as escalas de valor apresentas pelo Prof. Dr. Carlos Arantes no curso *in company* (2013), conforme tabela abaixo:

Até 500 ha	1,00
De 500 a 1.500 ha	0,95
De 1.500 a 2.500 ha	0,90
De 2.500 a 5.000 ha	0,85
Acima de 5.000 ha	0,80

- **Fator Profundidade, Textura e Fertilidade:** Para estabelecer do fator Profundidade, Textura e Fertilidade, a Control Union considerou, primeiramente, as informações disponibilizadas pelas fontes nas quais foram obtidas as amostras. Uma vez determinadas as características do avaliando e das amostras, foram aplicadas as escalas de valor abaixo, também apresentadas por ARANTES (2013):

Solos profundos, textura argilosa e fertilidade alta	1,20
Solos profundos, textura média e fertilidade alta	1,10
Solos profundos, textura argilosa e fertilidade boa a média	1,00
Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média	0,90
Solos medianamente profundos, textura média e fertilidade média a baixa	0,80
Solos rasos, textura arenosa e fertilidade muito baixa	0,70

- **Fator Topografia:** Para o cálculo do fator topografia, também foram aplicados pela Control Union os fatores apresentados por ARANTES (2013), conforme abaixo:

Plano	1,20
Suave Ondulada	1,00
Ondulada	0,80
Fortemente Ondulada	0,60

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.27/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

- **Fator serviços:** Para realizar a correção dos padrões de urbanização dos imóveis avaliandos frente às amostras coletadas no mercado, a Control Union utilizou a tabela citada por CANTEIRO (1998). A tabela, citada no livro "Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia" consiste, entre outros não aplicados neste laudo, na análise dos seguintes fatores:

Água potável	0,15
Rede elétrica	0,15
Rede telefônica	0,05

- **Fator Nota Agronômica:** Para a elaboração este laudo de avaliação foi utilizada a Tabela de Norton de Classe de Capacidade de Uso das Terras (exposta no item 2 deste laudo) e seus valores relativos em gerar renda para determinar o aproveitamento das propriedades e estabelecer um comparativo entre o avaliando e as amostras.

  A capacidade de uso relacionada com a qualidade das estradas permite obter índices agronômicos, também chamados de Notas Agronômicas ("N.A."). Uma vez conhecidas e determinadas por meio das classes de solo, as notas agronômicas dos imóveis avaliandos e dos dados amostrais permite comparações visando conhecer o valor da terra nua dos imóveis rurais avaliandos. A Nota Agronômica é determinada utilizando-se os fatores relacionados à sua localização, relevo e a capacidade de uso do solo.

  Para determinar as condições de acesso, foi utilizada a tabela adaptada de KOZMA (1985), mencionada em ROSSI (2005), reproduzida abaixo:

Condições de acesso e circulação				
Situação	**Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel)**	**Importância das distâncias aos centros de referência**	**Condições de trafego durante o ano**	**Escala de valor (%)**
Asfalto	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
Vicinal I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
Vicinal II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
Vicinal III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Vicinal IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Vicinal V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.28/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Uma vez identificadas e determinadas as classes de capacidade de uso do solo, as condições de acesso e a localização dos imóveis foi possível obter a nota agronômica por meio dos fatores de ponderação abaixo:[23]

Situação		CLASSES							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Asfalto	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Vicinal I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Vicinal II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Vicinal III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Vicinal IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Vicinal V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

- **Fator servidão:** Além das condições de acesso, cabe também analisar as condições das servidões de passagem, para qual foi considerada a situação paradigma de áreas que tivessem acesso direto ou servidão de passagem como situação paradigma (fator 1,0) e àquelas sem tal servidão com escala de valor 0,9, conforme ARANTES (2013).

- **Fator referência:** Entendendo que a distância até os centros de referência pode representar uma significativa alteração no valor dos imóveis, a Control Union adotou para esta avaliação o fator de distância à sede municipal ou centros de referência, cujos valores foram apresentados por ARANTES (2013). Levando-se em consideração a situação paradigma de uma propriedade localizada a até dez quilômetros do centro de referência (fator 1,0), foram utilizadas as seguintes escalas de valor:

Até 10 km	1,00
De 10 a 20 km	0,95
De 20 a 30 km	0,90
De 30 a 40 km	0,85
De 40 a 50 km	0,80
Mais de 50 km	0,75

[23] Fonte: Avaliação de Propriedades Rurais, adaptado de KOZMA (1985) e citado por ROSSI (2005).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.29/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

- **Fator hidrografia:** Por entender que a disponibilidade hídrica é uma característica importante para imóveis rurais, optou-se por ponderar o fator hidrografia, cujas escalas de valor são determinadas por ARANTES (2013):

rede hidrográfica de grande porte e permanente	1,00
rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	0,95
rede hidrográfica de pequeno porte e temporária	0,85
rede hidrográfica com limitações	0,80

Uma vez determinados os fatores de homogeneização a serem aplicados a cada uma das amostras, estes são multiplicados pelo valor unitário do terreno, atribuindo a cada uma das amostras um unitário específico, permitindo a utilização das destas no tratamento estatístico.

6.4. Tratamento estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos durante a homogeneização são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média dos valores, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

No qual:

n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

No qual:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.30/95

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

"q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2)

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}}\right)}$$

No qual:

n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

Para esta avaliação foi utilizado o desvio padrão, critério esse que determina os limites inferior e superior das amostras, sendo que os valores não contidos nesta amplitude deverão ser descartados, uma vez que são considerados dados discrepantes.

Descrição dos cálculos:

- Cálculo da média aritmética do conjunto amostral:

$$x = \frac{\sum_{i=1}^{n} Xi}{n}$$

Equação 1: Média aritmética

- Cálculo do desvio padrão do conjunto amostral:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} (Xi - x)^2}{n-1}}$$

Equação 2: Desvio padrão

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.31/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

No qual:

xi = valor do dado amostral;
n = número de elementos amostrais;
x = média aritmética simples;
s = desvio padrão

- Cálculo dos limites no critério do desvio padrão:

Os limites são determinados pela subtração ou adição do desvio-padrão ao valor da média aritmética do conjunto amostral, conforme as equações a seguir:

$$\lim_{inf} = x - s$$

$$\lim_{sup} = x + s$$

Equação 3: Limites no critério do desvio-padrão

No qual:
$Lim_{inf.}$ = limite inferior do intervalo;
$Lim^{sup.}$ = limite superior do intervalo;
x = média aritmética simples;
s = desvio-padrão.

- Saneamento dos dados amostrais;

Após a determinação dos limites, os elementos fora desta amplitude são usados como critérios de saneamento, por exemplo: amostras com valores trinta por cento acima ou abaixo da média são excluídas durante o processo de saneamento.

- Cálculo da nova média aritmética e do novo desvio padrão

Após expurgar os elementos discrepantes, através da verificação dos valores que estão abaixo e acima dos limites, obtém-se um novo conjunto amostral saneado, onde novamente calcula-se a média aritmética saneada (xs), e o respectivo desvio padrão saneado (ss). Assim como o critério da média, este critério é aplicado uma única vez, sobre os dados homogeneizados.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.32/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

6.5. Determinação de valor – benfeitorias não reprodutivas (construções)

Para a determinação do valor das benfeitorias presentes no imóvel avaliando, foi utilizado pela Control Union o Método do Custo de Reprodução. Para estabelecer o valor, foram utilizados os valores do custo unitário básico (CUB) publicados nas revistas e/ou entidades regionais correspondentes somados a uma porcentagem indicada na tabela de *Vantagem da Coisa Feita* (abaixo), que acresce uma porcentagem ao valor do imóvel já pronto para uso, já considerando os possíveis custos indiretos.

Tabela "Vantagem da coisa Feita"				
Tipo de construção	Nova	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
Grande estrutura	25%	25% - 21%	25% - 13%	13% - 0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15% - 12,5%	12,5% - 7,8%	7,8% - 0%
Industrial e residencial médio	10%	10% - 8,4%	8,4% - 5,2%	5,2% - 0%
Residencial modesto e proletários	5%	5% - 4,2%	4,2% - 2,6%	2,6% - 0%

Com base nas informações coletadas na vistoria, foi estimada a idade do imóvel e determinado o estado de conservação das benfeitorias. Uma vez determinados esses fatores, foi o critério de acordo com o método de Ross-Heidecke que considera o estado de conservação e depreciação física da benfeitoria.

6.6. Critério do Cálculo de Depreciação Técnica e Obsolescência das Máquinas

Adotamos, para calcular a depreciação, o Método de Caires, concebido por Hélio Roberto Ribeiro de Caires em sua obra Novos Tratamentos Matemáticos em Temas de Engenharia de Avaliações, largamente utilizado em engenharia de avaliações e considera que a depreciação é função dependente de idade (t), práticas de manutenção (μ), regime de trabalho (t), vida útil esperada (η) de acordo com a fórmula:

$$D(t,\mu,\tau,\eta) = \frac{A}{1 + Be^{\phi(\mu,\tau) * C * (t/\eta)}}$$

Onde:

A = 1,347961431

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.33/95

B = A-1

C = 3,579761431

e = 2,7182

$$\phi(\mu,\tau) = 0{,}853081710\, e^{0{,}067348748\tau - 0{,}041679277\mu - 0{,}001022860\,\tau\,\mu}$$

“τ” Fator de trabalho: Tem a função de levar em conta as condições de carga de trabalho do equipamento tais como: regime contínuo, intermitente, constantes acionamentos e paradas, rotação alta e/ou baixa, sub ou super utilização em relação às condições de projeto, temperaturas e ambiente corrosivo, etc.). Este item é pontuado de acordo com a tabela a seguir:

Fator de Trabalho (τ)	
Nulo	0
Leve	5
Normal	10
Pesado	15
Extremo	20

“μ” Fator de Práticas de Manutenção: Leva em conta o regime e manutenção aplicado aos equipamentos tais como sem manutenção, com manutenção corretiva, manutenção preventiva e manutenção preditiva, com equipe própria, terceirizada ou externa. O fator de práticas de manutenção é pontuado de acordo com a tabela a seguir.

Práticas de Manutenção (μ)	
Inexistente	0
Deficiente	5
Normal	10
Rigorosa	15
Perfeita	20

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.34/95

O cálculo da vida útil de máquinas, equipamentos e bens individuais foi baseado nos seguintes estudos:

■ Normal Use Life Study, da ASA – American Society of Appraisers (Sociedade Americana de Avaliadores);

■ Estudo de Vidas Úteis de Máquinas e Equipamentos, do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Divisão São Paulo;

■ Publication 946 (2008) – How to Depreciate Property – Table of Class Lives and Recovery Periods – Internal Revenue Services – USA Department of Treasury;

■ Manual de Contabilidade para o Setor Elétrico – ANEEL (Agência Nacional de Energia Elétrica).

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.35/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Para este laudo, foram atingidos pela Control Union os seguintes graus de fundamentação e precisão:

7.1. Grau de precisão

Tabela 4 da Norma - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de método comparativo direito de dados de mercado.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40	≤ 50%
NOTA 1: Observar o descrito em 9.1 NOTA 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Matrícula	Intervalo de confiabilidade	Grau de Precisão
10.455	12%	Grau III
10.456	27%	Grau III
11.124	16%	Grau III
11.125	16%	Grau III
11.128	16%	Grau III

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.36/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

7.2. Grau de fundamentação - terreno[24]

Enquadramento segundo o grau de fundamentação para tratamento por fatores			
Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4, 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Matrículas 10.455 e 11.124

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caraterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 **a**
a - No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.				
			Grau de fundamentação atingido:	Grau I

[24] De acordo com a ABNT NBR 14.653-3: 2019, o grau de precisão depende exclusivamente das características de mercado e da amostra coletada em por isso, não é passível de fixação *a priori.*

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.37/95

Matrícula 10.456

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caraterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 **a**
a – No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.				
Grau de fundamentação atingido:				Grau I

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.38/95

Matrícula 11.125 e 11.128

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caraterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 **a**
a – No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.				
Grau de fundamentação atingido:				Grau I,

Exigências para atingir grau III

- Identificação completa das amostras com fotos e coordenadas e fontes das fontes de informação;
- Vistoria dos dados de mercado por engenheiro de avaliações;
- Adoção da estimativa de tendência central.

Na tabela acima identificam três campos (Grau I, II e III) com 5 itens, sendo assim, para cada item atingido soma-se o valor referente ao grau, ou seja, ao atendimento do grau I soma-se um ponto, e assim por diante.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.39/95

7.3. Grau de fundamentação - benfeitorias não reprodutivas (construções)

Este laudo foi elaborado de acordo com as normas estabelecidas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, especificamente pela NBR 14653-1:2019.

Tabela 1 – Grau de Fundamentação para avaliação de benfeitorias

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

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.40/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

7.4. Grau de fundamentação – máquinas e equipamentos

Este laudo foi elaborado de acordo com as normas estabelecidas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, especificamente pela NBR 14653-5/2006.

De acordo com essa norma, o presente trabalho foi classificado de “Grau II de Fundamentação”, seguindo o princípio de “Laudo de Avaliação de Máquinas, Equipamentos ou Instalações Industriais Isolados”.

O grau de fundamentação deste laudo foi obtido com base nas observações realizadas durante a vistoria efetuada pela Control Union, pelos documentos fornecidos pelo cliente/contratante e pelos dados disponíveis no mercado. Estes dados foram aplicados às tabelas a seguir, transcritas da Norma da ABNT NBR 14.653-5: 2006

Tabela 2 - Grau de Fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: Cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte de informação
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.41/95

Tabela 3 - Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

Levando-se em conta a metodologia aplicada para a elaboração deste laudo, foram estabelecidas as seguintes pontuações:

Item	Pontos	Comentários
1	2	Caracterização sintética dos bens
2	2	O funcionamento não foi observado
3	1	Cotação para bens similares
4	2	Depreciação calculada por método consagrado
Total	**7**	**Grau II**

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.42/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

8. CRITÉRIO ADOTADO PARA APLICAÇÃO DE VALORES

8.1. Valor de mercado

8.1.1. Definição

Segundo a NBR 14653-1:2019, item 3.1.47, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente. O valor de mercado apresentado neste laudo respeita o fator oferta e demanda do mercado para determinada época de negociação, sendo esses reflexos diretos da situação mercadológica atual, passível de alterações dentro de um determinado período devido a essas mesmas condições.

8.1.2. Situação mercadológica

De acordo com as fontes consultadas, imóveis destinados a área bruta, possuem valor entre R$ 4.500,00 e R$ 9.000,00 por hectare; os imóveis destinados a área de pecuária variam de R$15.000,00 à R$ 21.000,00 por hectare; já os imóveis destinados a agricultura com características similares ao avaliando estão sendo ofertados por valores que variam de R$ 25.000,00 a R$ 45.000,00 por hectare. Esses valores oscilam de acordo com sua localização, tamanho, tipo de solo, disponibilidade hídrica, acesso, entre outros fatores.

Com base nas pesquisas realizadas, considera-se que a venda dos imóveis com o valor de mercado identificado neste laudo seria realizada em médio-longo prazo (30 a 36 meses), desde que observadas condições de mercado iguais às apresentadas na data de referência da elaboração deste laudo.

8.2. Valor de liquidação forçada

Segundo a NBR 14653-1:2019, item 3.1.46, liquidação forçada é a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Este valor é comumente utilizado para garantias bancárias e reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta. Desta forma os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois, nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda. Para este valor, a Control Union utiliza como referência um deságio de 30% do valor de mercado calculado e um prazo de venda médio (de 24 a 30 meses).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.43/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

9. VALORES

9.1. Detalhamento de valores

9.1.1. Valor do terreno

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda Colorado - Parte 01 - 10.455	231,86	17.753,00	4.116.246,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	4.116.246,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,70	2.881.372,20

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda Colorado - Parte 02 - 10.456	823,63	7.357,00	6.059.466,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	6.059.466,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,70	4.241.626,20

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda Segredo - 11.124	949,43	12.803,00	12.155.500,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	12.155.500,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,70	8.508.850,00

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda Entre Apeí - 11.125	1.211,69	11.134,00	13.490.993,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	13.490.993,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,70	9.443.695,10

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda Santa Tereza - 11.128	1.169,18	11.180,00	13.071.446,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	13.071.446,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,70	9.150.012,20

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.45/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

9.1.2. Valor de benfeitorias não reprodutivas[25]

Matrícula 11.125

Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R$)	Idade aparente	Vida Remanescente	Padrão benf.	Coeficiente de reajuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
Oficina	180,00	2.219,80	15	5	Cobertura simples (-)	0,07	0,32	R$ 28.369,00	--	R$ 9.078,00
Banheiro	7,00	2.219,80	2	58	Casa rústica (-)	0,41	0,47	R$ 6.355,00	--	R$ 2.987,00
Piso	120,00	57,51	5	55	Piso	1,00	0,95	R$ 6.901,00	R$ 8.488,23	R$ 8.064,00
Alojamento 01	64,00	2.219,80	8	2	Barraco simples	0,20	0,13	R$ 28.840,00	--	R$ 3.749,00
Alojamento 02	80,00	2.219,80	8	2	Barraco simples	0,20	0,13	R$ 36.050,00	--	R$ 4.687,00
Alojamento 03	60,00	2.219,80	8	2	Barraco simples	0,20	0,13	R$ 27.037,00	--	R$ 3.515,00
Casa - gerente	100,00	2.219,80	8	2	Barraco simples	0,20	0,13	R$ 45.062,00	--	R$ 5.858,00
Refeitório - casa funcionário	110,00	2.219,80	15	45	Casa rústica	0,48	0,78	R$ 117.450,00	--	R$ 91.611,00
Curral	105,00	2.219,80	15	5	Cobertura simples (-)	0,07	0,32	R$ 16.549,00	--	R$ 5.296,00
Galpão de máquinas	1.363,00	2.219,80	2	18	Cobertura simples (+)	0,21	0,94	R$ 644.450,00	--	R$ 605.783,00
Área Construída	**2.189,00**	**Valor de mercado**		*Fator*			*1,00*	R$ 957.063,00	--	R$ 740.628,00
		Valor de liquidação		*Fator*			*0,70*	R$ 669.944,10	--	R$ 518.439,60

[25] Calculado de acordo com índices tabelados (CUB/m²). Fonte: https://www.sindusconpa.org.br/cub. Considerado somente valor construído por metro quadrado, sem análise de capacidade e estrutura.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.46/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

9.1.3. Valor de máquinas e equipamentos

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
MOJU - PA	11.128	1	PÁ CARREGADEIRA, FAB JOHN DEERE, MODELO 724	2017	400.000,00	1,0000	400.000,00	280.000,00
MOJU - PA	11.128	1	TRATOR, FAB NEW HOLLAND, MODELO NW 78325	2012	350.000,00	1,0000	350.000,00	245.000,00
MOJU - PA	11.128	1	PLATAFORMA, FAB JOHN DERRE, MODELO 630 A	2014	250.000,00	1,0000	250.000,00	175.000,00
MOJU - PA	11.128	1	PLATAFORMA, FAB JOHN DERRE, MODELO 630 A	2014	250.000,00	1,0000	250.000,00	175.000,00
MOJU - PA	11.128	1	COLHEITADEIRA, FAB JOHN DEERE, MODELO S660	2017	1.400.000,00	1,0000	1.400.000,00	980.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.47/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
MOJU - PA	11.128	1	BAZUCA, FAB STARA, MODELO REBOK 16000	2007	60.000,00	1,0000	60.000,00	42.000,00
MOJU - PA	11.128	1	ENSILADORA DE GRÃOS, FAB NB MAQUINAS, MODELO NSG 9200	2015	60.000,00	1,0000	60.000,00	42.000,00
MOJU - PA	11.128	1	RETROESCAVADEIRA DE RODAS, FAB JCB, MODELO 3CXB14CM2CM	2020	400.000,00	1,0000	400.000,00	280.000,00
MOJU - PA	11.128	1	EXTRATORA DE GRÃOS, FAB JORGE MÁQUINAS AGRÍCOLAS, MODELO JM EXG-250	2023	150.000,00	1,0000	150.000,00	105.000,00
MOJU - PA	11.128	1	MOTONIVELADORA, FAB CATERPILLAR, MODELO 120B	1975	100.000,00	1,0000	100.000,00	70.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.48/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
MOJU - PA	11.128	1	TRATOR DE ESTEIRA, CATERPILLAR, MODELO D4	1975	25.000,00	1,0000	25.000,00	17.500,00
MOJU - PA	11.128	1	TRATOR, FAB CASE, MODELO FARMALL 80	2010	120.000,00	1,0000	120.000,00	84.000,00
MOJU - PA	11.128	1	PULVERIZADOR, FAB JOHN DEERE, MODELO M4030	2022	1.300.000,00	1,0000	1.300.000,00	910.000,00
MOJU - PA	11.128	1	TRATOR, FAB JOHN DEERE, MODELO 6190J	2022	600.000,00	1,0000	600.000,00	420.000,00
MOJU - PA	11.128	1	TRATOR, FAB JOHN DEERE, MODELO 8270J	2022	1.450.000,00	1,0000	1.450.000,00	1.015.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.49/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
MOJU - PA	11.128	1	GRADE NIVELADORA, FAB TATU, MODELO FH S4618	2014	35.000,00	1,0000	35.000,00	24.500,00
MOJU - PA	11.128	1	RETROESCAVADEIRA, FAB JOHN DEERE, MODELO 250GLC	2022	700.000,00	1,0000	700.000,00	490.000,00
MOJU - PA	11.128	1	ESTEIRA DE BORRACHA, FAB MICHELIN, MODELO CAMSO CTS 36T23A	2022	20.000,00	1,0000	20.000,00	14.000,00
MOJU - PA	11.128	1	GRADE ARADORA SUPERPESADA, FAB TATU, MODELO S-1094	2022	110.000,00	1,0000	110.000,00	77.000,00
MOJU - PA	11.128	1	TRATOR DE ESTEIRA, FAB NEW HOLLAND, MODELO D170	2010	200.000,00	1,0000	200.000,00	140.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.50/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
MOJU - PA	11.128	1	SEMEADORA ADUBADORA AUTOPROPELIDA, FAB STARA, MODELO HERCULES 6.0	2022	1.000.000,00	1,0000	1.000.000,00	700.000,00
MOJU - PA	11.128	1	DISTRIBUIDOR DE CALCARIO, FAB JAN, MODELO LANCER MAXIMUS 12000 TH	2022	200.000,00	1,0000	200.000,00	140.000,00
MOJU - PA	11.128	1	TRATOR, FAB JOHN DEERE, MODELO 8270R	2022	1.100.000,00	1,0000	1.100.000,00	770.000,00
MOJU - PA	11.128	1	TRATOR, FAB JOHN DEERE, MODELO 7230J	2022	800.000,00	1,0000	800.000,00	560.000,00
MOJU - PA	11.128	1	PLANTADEIRA, FAB TATU, MODELO USAP S0114	2016	150.000,00	1,0000	150.000,00	105.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.51/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
MOJU - PA	11.128	1	COLHEITADEIRA, FAB JOHN DEERE, MODELO S660	2017	1.400.000,00	1,0000	1.400.000,00	980.000,00
MOJU - PA	11.128	1	TRATOR, FAB JOHN DEERE, MODELO TM 7505	2005	190.000,00	1,0000	190.000,00	133.000,00
			TOTAL		**12.820.000,00**		**12.820.000,00**	**8.974.000,00**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.52/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

9.1.4. Campo de arbítrio[26]

Para esta avaliação, não foi utilizado o campo de arbítrio.

9.1.5. Valor do passivo ambiental[27]

Matrícula	Imóvel	Área total (ha)	Área de reserva em déficit	Valor Total (R$)
10.455	Fazenda Colorado - Parte 01	231,86	81,81	-621.340,18
10.456	Fazenda Colorado - Parte 02	823,63	0,00	0,00
11.124	Fazenda Segredo	949,43	0,00	0,00
11.125	Fazenda Entre Apeí	1.211,69	0,00	0,00
11.128	Fazenda Santa Tereza	1.169,18	0,00	0,00

[26] Intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.
[27] Conforme item 5 deste laudo.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.53/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

10. DETALHAMENTO DOS VALORES POR IMÓVEL

ITEM	TOTAL POR MATRÍCULA					
	10.455	10.456	11.124	11.125	11.128	TOTAL
TERRA NUA	4.116.246,00	6.059.466,00	12.155.500,00	13.490.993,00	13.071.446,00	48.893.651,00
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	0,00	0,00	0,00	0,00	740.628,00	740.628,00
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	12.820.000,00	12.820.000,00
PASSIVO AMBIENTAL	-R$ 621.340,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	-R$ 621.340,00
Valor de Mercado	**3.494.906,00**	**6.059.466,00**	**27.234.422,00**	**13.490.993,00**	**26.632.074,00**	**61.832.939,00**
Valor de Liquidação Forçada	**2.260.032,00**	**4.241.626,00**	**19.064.095,00**	**9.443.695,00**	**18.642.452,00**	**43.096.655,00**
Área (ha)	231,86	823,63	949,43	1.211,69	1.169,18	4.385,80
R$/ha	**15.073,00**	**7.357,00**	**28.685,00**	**11.134,00**	**22.778,00**	**14.098,46**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.54/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

11. CONCLUSÃO DOS VALORES

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual os imóveis estão inseridos, concluímos os seguintes valores:

Valor de Mercado:

R$ 61.832.939,00 (Sessenta e um milhões, oitocentos e trinta e dois mil, novecentos e trinta e nove reais).

Valor de Liquidação Forçada:

R$ 43.096.655,00 (Quarenta e três milhões, noventa e seis mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.55/95

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é pautada pelas seguintes limitações e pressuposições relacionadas a seguir.

1. Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se ainda que o mesmo se encontre livre de quaisquer ônus. A Control Union não é uma empresa de consultoria jurídica, assim, eventuais comentários sobre a titularidade são feitos sob a ótica leiga, não tendo esta avaliação por finalidade confirmar quaisquer aspectos relativos à regularidade formal ou legal desse documento.
2. Para a elaboração do trabalho são utilizadas informações prestadas por terceiros. Apesar de todos os cuidados tomados, não nos é possível dar plena garantia quanto à veracidade das mesmas.
3. Presume-se que as informações fornecidas pelo cliente, bem como aquelas contidas na documentação, estejam corretas, não sendo de nossa competência atestar pela exatidão das mesmas. Na falta de informações exatas são feitas estimativas e aproximações. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações acima mencionadas.
4. Não foram realizados quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, o qual é presumido como adequado às condições do mercado local e coerente com o apresentado por bancos de dados públicos consultados.
5. Não foram realizados estudos de caráter ambiental no solo visando à averiguação da presença de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao próprio meio ambiente. A Control Union não possui “know-how” sobre fatores que possam afetar o meio ambiente ou a saúde, razão pela qual os valores aqui reportados não consideram esses aspectos. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso venha a ser identificada alguma característica dessa natureza que possa afetar o potencial de venda dos imóveis.
6. É vedada a publicação, ainda que parcial, deste trabalho, que é dirigido ao cliente discriminado na capa, e a Control Union não tem qualquer responsabilidade perante terceiros que venham a assumir posições e ou tomar decisões com base em seu conteúdo.
7. Os responsáveis pela avaliação declaram não ter conhecimento de interesse, presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis objeto deste trabalho.
8. Os valores apresentados refletem as condições de mercado vigentes na data da avaliação, constituindo uma “fotografia” momentânea. Tendências positivas do mercado observado em períodos pretéritos não constituem fatores indicativos de sucessos futuros. Eventuais projeções apresentadas têm caráter meramente opinativo, e a Control Union não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.
9. Ressalta-se o fato da confidencialidade das informações contidas no presente documento, principalmente no que diz respeito a transações efetuadas.
10. O laudo é considerado pela Control Union, como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.56/95

13. ENCERRAMENTO

Pondo-se à disposição dos Srs. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo.

Elaborado por: Juliana Diniz dos Santos
Departamento técnico

Revisado por: Alexandre Prado Marquesi
Departamento técnico

Dhiego Fernandes Souza Alencar
Engenheiro Agrônomo
CREA: 5069494316

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.57/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

14. RELAÇÃO DE FORNECEDORES E PREÇOS

Abaixo estão relacionadas as empresas que nos auxiliaram nas cotações dos bens avaliados neste laudo (valor de reposição e/ou valor de mercado). Os valores que deram origem a esse trabalho foram obtidos

1) **Fonte:** Google Shopping
Contato: Cotação on line www.shopping.google.com
Itens: Geradores

2) **Fonte:** MFRural
Contato: Cotação on line www.mfrural.com.br
Itens: Plantadeiras, colheitadeiras, tratores, implementos

3) **Fonte:** Agrofy
Contato: Cotação on line www.agrofy.com
Itens: Plantadeiras, colheitadeiras, tratores, implementos

4) **Fonte:** Usado Agro
Contato: Cotação on line www.usadoagro.com.br
Itens: Plantadeiras, colheitadeiras, tratores, implementos

5) **Fonte:** Brique Rural
Contato: Cotação on line www.briquerural.com.br
Itens: Plantadeiras, colheitadeiras, tratores, implementos

6) **Fonte:** Pop Agro
Contato: Cotação on line www.popagro.com.br
Itens: Plantadeiras, colheitadeiras, tratores, implementos

7) **Fonte:** Trucadão
Contato: Cotação on line www.trucadao.com.br
ItensTratores, implementos

8) **Fonte:** Mercado Máquinas
Contato: Cotação on line www.mercadomaquinas.com.br
Itens: Pás carregadeiras, escavadeiras, tratores

9) **Fonte:** FIPE
Contato: Cotação on line www.fipe.org.br
Itens: Veículos, tratores, máquinas agrícolas

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.58/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

15. DADOS AMOSTRAIS

Amostra 1			
Localização:	Paragominas/PA	Data base:	mai-25
Contato:	Luiz Pereira Neg. Imob. - Luiz / Ozeas	Telefone:	(11) 99946-4050
Valor total (R$):	R$ 150.000.000	Situação:	Oferta
Área total (ha):	5.049,00	Benfeitorias	Sim
Valor Benf.	R$ 3.000.000,00	Área construída (m²):	0,00
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Asfalto
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	38,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Não
Rede elétrica:	Sim	Nota Agronômica:	0,518676966
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Exploração:	Agricultura
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média		

Classes de solo (em hectares)							
I		II	2100,00	III		IV	
V		VI	170,00	VII		VIII	2779,00

Amostra 2			
Localização:	Ulianópolis/PA	Data base:	abr-25
Contato:	Corretor - Maurício	Telefone:	(91) 98266-8000
Valor total (R$):	R$ 75.000.000	Situação:	Oferta
Área total (ha):	2.473,00	Benfeitorias	Sim
Valor Benf.	R$ 175.000,00	Área construída (m²):	0,00
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Vicinal I
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	100,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Não
Rede elétrica:	Não	Nota Agronômica:	0,766223211
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Exploração:	Agricultura
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média		

Classes de solo (em hectares)							
I		II	2000,00	III		IV	
V		VI		VII		VIII	473,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Amostra 3							
Localização:	Buriticupu/MA			Data base:		mai-25	
Contato:	Luiz Pereira Neg. Imob. - Luiz / Ozeas			Telefone:		(11) 99946-4050	
Valor total (R$):	R$ 9.000.000			Situação:		Oferta	
Área total (ha):	300,00			Benfeitorias		Não	
Valor Benf.	R$ 0			Área construída (m²):		0,00	
Topografia:	Suave ondulada			Acesso:		Vicinal I	
Servidão:	Sim			Distância referência (km):		50,00	
Água potável:	Não			Rede telefônica:		Não	
Rede elétrica:	Sim			Nota Agronômica:		0,59375	
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente			Exploração:		Misto	
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II		III	200,00	IV	50,00
V		VI		VII		VIII	50,00

Amostra 4							
Localização:	Paragominas/PA			Data base:		mar-25	
Contato:	Corretor - Maurício			Telefone:		(91) 98266-8000	
Valor total (R$):	R$ 46.000.000			Situação:		Oferta	
Área total (ha):	1.570,00			Benfeitorias		Sim	
Valor Benf.	R$ 200.000,00			Área construída (m²):		0,00	
Topografia:	Suave ondulada			Acesso:		Vicinal I	
Servidão:	Sim			Distância referência (km):		36,00	
Água potável:	Não			Rede telefônica:		Não	
Rede elétrica:	Sim			Nota Agronômica:		0,444140127	
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente			Exploração:		Misto	
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II	420,00	III		IV	
V	350,00	VI		VII		VIII	800,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Amostra 5			
Localização:	Tailândia/PA	Data base:	mai-25
Contato:	Corretor - Carlos	Telefone:	(91) 99105 - 3085
Valor total (R$):	R$ 15.000.000	Situação:	Oferta
Área total (ha):	435,60	Benfeitorias	Não
Valor Benf.	R$ 0,00	Área construída (m²):	0,00
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Vicinal I
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	57,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Não
Rede elétrica:	Sim	Nota Agronômica:	0,700984848
Hidrografia	Possui rede hidrográfica com limitações	Exploração:	Agricultura
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média		

Classes de solo (em hectares)							
I		II		III	426,00	IV	
V		VI		VII		VIII	9,60

Amostra 6			
Localização:	Açailândia/MA	Data base:	mai-25
Contato:	Meio Norte - Douglas	Telefone:	(98) 98910-3782
Valor total (R$):	R$ 36.300.000	Situação:	Oferta
Área total (ha):	1.597,20	Benfeitorias	Não
Valor Benf.	R$ 0,00	Área construída (m²):	0,00
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Vicinal I
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	40,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Sim
Rede elétrica:	Sim	Nota Agronômica:	0,428939394
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Exploração:	Pecuária
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média		

Classes de solo (em hectares)							
I		II	242,00	III		IV	629,20
V		VI		VII		VIII	726,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Amostra 7							
Localização:	Dom Eliseu/PA			Data base:		mai-25	
Contato:	Corretor - Fabio			Telefone:		(91) 98010-1026	
Valor total (R$):	R$ 8.000.000			Situação:		Oferta	
Área total (ha):	164,00			Benfeitorias		Sim	
Valor Benf.	R$ 300.000,00			Área construída (m²):		0,00	
Topografia:	Suave ondulada			Acesso:		Asfalto	
Servidão:	Sim			Distância referência (km):		25,00	
Água potável:	Não			Rede telefônica:		Não	
Rede elétrica:	Sim			Nota Agronômica:		0,642682927	
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente			Exploração:		Agricultura	
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II	96,80	III		IV	
V		VI		VII		VIII	67,20

Amostra 8							
Localização:	Tailândia/PA			Data base:		set-25	
Contato:	Mil Fazendas - Douglas			Telefone:		(62) 98232-6944	
Valor total (R$):	R$ 60.000.000			Situação:		Oferta	
Área total (ha):	7.260,00			Benfeitorias		Não	
Valor Benf.	R$ 0			Área construída (m²):		0,00	
Topografia:	Suave ondulada			Acesso:		Vicinal I	
Servidão:	Sim			Distância referência (km):		50,00	
Água potável:	Não			Rede telefônica:		Não	
Rede elétrica:	Sim			Nota Agronômica:		0,228	
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente			Exploração:		Pecuária	
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II		III		IV	
V	968,00	VI		VII		VIII	6292,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Amostra 9							
Localização:	Bom Jesus do Tocantins/PA			Data base:		set-25	
Contato:	Tercasa Imobiliária & Construtora - Kleber			Telefone:		(94) 99663-5876	
Valor total (R$):	R$ 7.000.000			Situação:		Oferta	
Área total (ha):	343,00			Benfeitorias		Sim	
Valor Benf.	R$ 650.000,00			Área construída (m²):		0,00	
Topografia:	Suave ondulada			Acesso:		Vicinal I	
Servidão:	Sim			Distância referência (km):		25,00	
Água potável:	Não			Rede telefônica:		Sim	
Rede elétrica:	Sim			Nota Agronômica:		0,391078717	
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente			Exploração:		Pecuária	
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II		III		IV	
V	242,00	VI		VII		VIII	101,00

Amostra 10							
Localização:	Bom Jesus do Tocantins/PA			Data base:		set-25	
Contato:	Ruraliza Negocios - Jonas			Telefone:		(63) 99252-2282	
Valor total (R$):	R$ 20.800.000			Situação:		Oferta	
Área total (ha):	1.548,80			Benfeitorias		Sim	
Valor Benf.	R$ 750.000			Área construída (m²):		0,00	
Topografia:	Suave ondulada			Acesso:		Vicinal I	
Servidão:	Sim			Distância referência (km):		30,00	
Água potável:	Não			Rede telefônica:		Não	
Rede elétrica:	Sim			Nota Agronômica:		0,346411415	
Hidrografia	Possui rede hidrográfica com limitações			Exploração:		Pecuária	
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II		III		IV	
V	850,00	VI		VII		VIII	698,80

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Amostra 11			
Localização:	Bom Jesus do Tocantins/PA	Data base:	set-25
Contato:	Serra Branca Imóveis Rurais - Joaquim	Telefone:	(62) 3998-3103
Valor total (R$):	R$ 53.000.000	Situação:	Oferta
Área total (ha):	2.565,00	Benfeitorias	Sim
Valor Benf.	R$ 1.000.000	Área construída (m²):	0,00
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Vicinal I
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	50,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Sim
Rede elétrica:	Sim	Nota Agronômica:	0,434444444
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de grande porte e permanente	Exploração:	Pecuária
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média		

Classes de solo (em hectares)							
I		II		III		IV	
V	2200,00	VI		VII		VIII	365,00

Amostra 12			
Localização:	Jacunda/PA	Data base:	set-25
Contato:	Corretor - Carlos Franco	Telefone:	(62) 98745-6954
Valor total (R$):	R$ 90.000.000	Situação:	Oferta
Área total (ha):	4.782,00	Benfeitorias	Sim
Valor Benf.	R$ 950.000	Área construída (m²):	0,00
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Vicinal I
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	34,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Sim
Rede elétrica:	Sim	Nota Agronômica:	0,3325
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Exploração:	Pecuária
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média		

Classes de solo (em hectares)							
I		II		III		IV	
V	2391,00	VI		VII		VIII	2391,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Amostra 13			
Localização:	Marabá/PA	Data base:	set-25
Contato:	Master Show Consultoria - Rodrigo	Telefone:	(61) 9313-5055
Valor total (R$):	R$ 100.000.000	Situação:	Oferta
Área total (ha):	6.050,30	Benfeitorias	Sim
Valor Benf.	R$ 850.000	Área construída (m²):	0,00
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Vicinal I
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	32,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Sim
Rede elétrica:	Sim	Nota Agronômica:	0,28860511
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de grande porte e permanente	Exploração:	Pecuária
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média		

Classes de solo (em hectares)							
I		II		III		IV	
V	2093,30	VI		VII		VIII	3957,00

Amostra 14			
Localização:	Marabá/PA	Data base:	set-25
Contato:	Luiz Pereira Negocios Imobiliários - Luiz	Telefone:	(11) 99946-4050
Valor total (R$):	R$ 54.500.000	Situação:	Oferta
Área total (ha):	2.638,00	Benfeitorias	Sim
Valor Benf.	R$ 850.000,00	Área construída (m²):	0,00
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Vicinal I
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	27,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Sim
Rede elétrica:	Sim	Nota Agronômica:	0,345356331
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de grande porte e permanente	Exploração:	Pecuária
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média		

Classes de solo (em hectares)							
I		II		III		IV	
V	1438,00	VI		VII		VIII	1200,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Amostra 15			
Localização:	Moju/PA	Data base:	set-25
Contato:	A&F Agrofazendas - Adraino	Telefone:	(44) 99820-9888
Valor total (R$):	R$ 40.000.000	Situação:	Oferta
Área total (ha):	7.260,00	Benfeitorias	Não
Valor Benf.	R$ -	Área construída (m²):	0,00
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Vicinal I
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	65,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Não
Rede elétrica:	Sim	Nota Agronômica:	0,19
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Exploração:	Reserva Legal
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média		

Classes de solo (em hectares)							
I		II		III		IV	
V		VI		VII		VIII	7260,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.66/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

16. CLASSES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Matrícula 10.455

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	V	128,1800	0,475	VIII	103,6820	0,190			0,000	231,8620	0,348
1	Asfalto	II	2.100,00	0,950	VI	170,00	0,400	VIII	2.779,00	0,200	5.049,00	0,5187
3	Vicinal I	III	200,00	0,713	IV	50,00	0,523	VIII	50,00	0,190	300,00	0,5938
4	Vicinal I	II	420,00	0,903	V	350,00	0,475	VIII	800,00	0,190	1.570,00	0,4441
6	Vicinal I	II	242,00	0,903	IV	629,20	0,523	VIII	726,00	0,190	1.597,20	0,4289
11	Vicinal I	V	2.200,00	0,475	VIII	365,00	0,190	0,00	0,00	0,000	2.565,00	0,4344
12	Vicinal I	V	2.391,00	0,475	VIII	2.391,00	0,190	0,00	0,00	0,000	4.782,00	0,3325
13	Vicinal I	V	2.093,30	0,475	VIII	3.957,00	0,190	0,00	0,00	0,000	6.050,30	0,2886
14	Vicinal I	V	1.438,00	0,475	VIII	1.200,00	0,190	0,00	0,00	0,000	2.638,00	0,3454

Matrícula 10.456

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	VI	53,7000	0,380	VIII	769,9327	0,190	823,6327	0,202
8	Vicinal I	V	968,00	0,475	VIII	6.292,00	0,190	7.260,00	0,2280
10	Vicinal I	V	850,00	0,475	VIII	698,80	0,190	1.548,80	0,3464
12	Vicinal I	V	2.391,00	0,475	VIII	2.391,00	0,190	4.782,00	0,3325
13	Vicinal I	V	2.093,30	0,475	VIII	3.957,00	0,190	6.050,30	0,2886
15	Vicinal I	VIII	7.260,00	0,190	0,00	0,00	0,000	7.260,00	0,1900

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

Matrícula 11.124

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Asfalto	III	125,00	0,750	VI	6,50	0,400	VIII	817,9259	0,200	949,43	0,274
4	Vicinal I	II	420,00	0,903	V	350,00	0,475	VIII	800,00	0,190	1.570,00	0,4441
6	Vicinal I	II	242,00	0,903	IV	629,20	0,523	VIII	726,00	0,190	1.597,20	0,4289
10	Vicinal I	V	850,00	0,475	VIII	698,80	0,190	0,00	0,00	0,000	1.548,80	0,3464
11	Vicinal I	V	2.200,00	0,475	VIII	365,00	0,190	0,00	0,00	0,000	2.565,00	0,4344
12	Vicinal I	V	2.391,00	0,475	VIII	2.391,00	0,190	0,00	0,00	0,000	4.782,00	0,3325
13	Vicinal I	V	2.093,30	0,475	VIII	3.957,00	0,190	0,00	0,00	0,000	6.050,30	0,2886
14	Vicinal I	V	1.438,00	0,475	VIII	1.200,00	0,190	0,00	0,00	0,000	2.638,00	0,3454

Matrícula 11.125

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Classe$_4$	Área$_4$ (ha)	Nota$_4$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Asfalto	II	45,6000	0,950	V	35,0000	0,500	VI	7,2400	0,400	VIII	1.123,8533	0,200	1211,6933	0,238
4	Vicinal I	II	420,00	0,903	V	350,00	0,475	VIII	800,00	0,190	0,00	0,00	0,000	1.570,00	0,4441
6	Vicinal I	II	242,00	0,903	IV	629,20	0,523	VIII	726,00	0,190	0,00	0,00	0,000	1.597,20	0,4289
10	Vicinal I	V	850,00	0,475	VIII	698,80	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	1.548,80	0,3464
11	Vicinal I	V	2.200,00	0,475	VIII	365,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	2.565,00	0,4344
12	Vicinal I	V	2.391,00	0,475	VIII	2.391,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	4.782,00	0,3325
13	Vicinal I	V	2.093,30	0,475	VIII	3.957,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	6.050,30	0,2886
14	Vicinal I	V	1.438,00	0,475	VIII	1.200,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	2.638,00	0,3454

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.68/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

Matrícula 11.128

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	V	200,0000	0,475	VI	2,000	0,380	VIII	967,1812	0,190	1169,1812	0,239
4	Vicinal I	II	420,00	0,903	V	350,00	0,475	VIII	800,00	0,190	1.570,00	0,4441
6	Vicinal I	II	242,00	0,903	IV	629,20	0,523	VIII	726,00	0,190	1.597,20	0,4289
10	Vicinal I	V	850,00	0,475	VIII	698,80	0,190	0,00	0,00	0,000	1.548,80	0,3464
11	Vicinal I	V	2.200,00	0,475	VIII	365,00	0,190	0,00	0,00	0,000	2.565,00	0,4344
12	Vicinal I	V	2.391,00	0,475	VIII	2.391,00	0,190	0,00	0,00	0,000	4.782,00	0,3325
13	Vicinal I	V	2.093,30	0,475	VIII	3.957,00	0,190	0,00	0,00	0,000	6.050,30	0,2886
14	Vicinal I	V	1.438,00	0,475	VIII	1.200,00	0,190	0,00	0,00	0,000	2.638,00	0,3454

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.69/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

17. HOMOGENEIZAÇÃO

Matrícula 10.455

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	26.143,79	1,00	1,25	1,00	1,00	0,67	1,00	0,88	1,04	20.161,94	0,77
3	0,90	27.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	1,00	0,94	1,04	15.461,08	0,57
4	0,90	26.242,04	1,00	1,11	1,00	1,00	0,78	1,00	0,88	1,04	21.008,06	0,80
6	0,90	20.454,55	1,00	1,11	1,00	1,00	0,81	1,00	0,88	1,00	16.248,71	0,79
11	0,90	18.206,63	1,00	1,18	1,00	0,95	0,80	1,00	0,94	1,00	15.261,47	0,84
12	0,90	16.739,86	1,00	1,18	1,00	1,00	1,05	1,00	0,88	1,00	18.163,88	1,09
13	0,90	14.734,81	1,00	1,25	1,00	0,95	1,20	1,00	0,88	1,00	18.592,66	1,26
14	0,90	18.271,42	1,00	1,18	1,00	0,95	1,01	1,00	0,83	1,00	17.125,90	0,94

Matrícula 10.456

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
8	0,90	7.438,02	1,00	1,19	1,00	1,05	0,89	1,00	0,94	0,87	6.728,07	0,90
10	0,90	11.602,53	1,00	1,06	1,00	1,25	0,58	1,00	0,83	0,87	6.481,22	0,56
12	0,90	16.739,86	1,00	1,12	1,00	1,05	0,61	1,00	0,88	0,83	8.814,28	0,53
13	0,90	14.734,81	1,00	1,19	1,00	1,00	0,70	1,00	0,88	0,83	9.022,35	0,61
15	0,90	4.958,68	1,00	1,19	1,00	1,05	1,07	1,00	1,00	0,87	5.741,28	1,16

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.70/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

Matrícula 11.124

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
4	0,90	26.242,04	1,00	1,06	1,00	1,00	0,62	1,00	0,88	1,04	15.721,30	0,60
6	0,90	20.454,55	1,00	1,06	1,00	1,00	0,64	1,00	0,88	1,00	12.159,66	0,59
10	0,90	11.602,53	1,00	1,06	1,00	1,19	0,79	1,00	0,83	1,04	9.994,97	0,86
11	0,90	18.206,63	1,00	1,12	1,00	0,95	0,63	1,00	0,94	1,00	11.420,86	0,63
12	0,90	16.739,86	1,00	1,12	1,00	1,00	0,82	1,00	0,88	1,00	13.592,87	0,81
13	0,90	14.734,81	1,00	1,19	1,00	0,95	0,95	1,00	0,88	1,00	13.913,75	0,94
14	0,90	18.271,42	1,00	1,12	1,00	0,95	0,79	1,00	0,83	1,00	12.816,10	0,70

Matrícula 11.125

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
4	0,90	26.242,04	1,00	1,06	1,00	1,00	0,54	1,00	0,88	1,04	13.671,54	0,52
6	0,90	20.454,55	1,00	1,06	1,00	1,00	0,56	1,00	0,88	1,00	10.574,27	0,52
10	0,90	11.602,53	1,00	1,06	1,00	1,19	0,69	1,00	0,83	1,04	8.691,81	0,75
11	0,90	18.206,63	1,00	1,12	1,00	0,95	0,55	1,00	0,94	1,00	9.931,80	0,55
12	0,90	16.739,86	1,00	1,12	1,00	1,00	0,72	1,00	0,88	1,00	11.820,62	0,71
13	0,90	14.734,81	1,00	1,19	1,00	0,95	0,82	1,00	0,88	1,00	12.099,66	0,82
14	0,90	18.271,42	1,00	1,12	1,00	0,95	0,69	1,00	0,83	1,00	11.145,13	0,61

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.71/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

Matrícula 11.128

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
4	0,90	26.242,04	1,00	1,06	1,00	1,00	0,54	1,00	0,88	1,04	13.728,48	0,52
6	0,90	20.454,55	1,00	1,06	1,00	1,00	0,56	1,00	0,88	1,00	10.618,31	0,52
10	0,90	11.602,53	1,00	1,06	1,00	1,19	0,69	1,00	0,83	1,04	8.728,01	0,75
11	0,90	18.206,63	1,00	1,12	1,00	0,95	0,55	1,00	0,94	1,00	9.973,16	0,55
12	0,90	16.739,86	1,00	1,12	1,00	1,00	0,72	1,00	0,88	1,00	11.869,85	0,71
13	0,90	14.734,81	1,00	1,19	1,00	0,95	0,83	1,00	0,88	1,00	12.150,05	0,82
14	0,90	18.271,42	1,00	1,12	1,00	0,95	0,69	1,00	0,83	1,00	11.191,54	0,61

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.72/95

18. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Matrícula 10.455

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	17.752,96	
Desvio Padrão	2.117,58	
Coeficiente de Variação	12%	
$d/s_{inferior}$	1,177	
$d/s_{superior}$	1,537	
$d/s_{crítico}$	1,860	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	17.752,96	
DP Saneado	2.117,58	
t de Student	1,42	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	16.693,58	-6%
$IC_{Superior}$	18.812,34	6%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	231,86

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	17.753,00
Valor de terra nua	R$	4.116.246,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	3.870.616,00
Superior	R$	4.361.876,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	2.881.372,00

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.73/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Matrícula 10.456

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	7.357,44	
Desvio Padrão	1.472,25	
Coeficiente de Variação	20%	
$d/s_{inferior}$	1,098	
$d/s_{superior}$	1,131	
$d/s_{crítico}$	1,650	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	7.357,44	
DP Saneado	1.472,25	
t de Student	1,53	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	6.348,09	-14%
$IC_{Superior}$	8.366,78	14%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	823,63

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	7.357,00
Valor de terra nua	R$	6.059.466,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	5.228.186,00
Superior	R$	6.890.746,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	4.241.626,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.74/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

Matrícula 11.124

Número de Elementos	7	
Média Aritmética	12.802,79	
Desvio Padrão	1.852,18	
Coeficiente de Variação	14%	
$d/s_{inferior}$	1,516	
$d/s_{superior}$	1,576	
$d/s_{crítico}$	1,800	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	12.802,79	
DP Saneado	1.852,18	
t de Student	1,44	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	11.794,70	-8%
$IC_{Superior}$	13.810,87	8%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	949,43

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	12.803,00
Valor de terra nua	R$	12.155.500,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	11.198.381,00
Superior	R$	13.112.619,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	8.508.850,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.75/95

Matrícula 11.125

Número de Elementos	7	
Média Aritmética	11.133,55	
Desvio Padrão	1.610,70	
Coeficiente de Variação	14%	
$d/s_{inferior}$	1,516	
$d/s_{superior}$	1,576	
$d/s_{crítico}$	1,800	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	11.133,55	
DP Saneado	1.610,70	
t de Student	1,44	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	10.256,90	-8%
$IC_{Superior}$	12.010,20	8%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	1.211,69

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	11.134,00
Valor de terra nua	R$	13.490.993,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	12.428.717,00
Superior	R$	14.553.269,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	9.443.695,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.76/95

Matrícula 11.128

Número de Elementos	7	
Média Aritmética	11.179,91	
Desvio Padrão	1.617,40	
Coeficiente de Variação	14%	
$d/s_{inferior}$	1,516	
$d/s_{superior}$	1,576	
$d/s_{crítico}$	1,800	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	11.179,91	
DP Saneado	1.617,40	
t de Student	1,44	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	10.299,61	-8%
$IC_{Superior}$	12.060,22	8%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	1.169,18

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	11.180,00
Valor de terra nua	R$	13.071.446,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	12.042.205,00
Superior	R$	14.100.687,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	9.150.012,00

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.77/95

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

	
Confluência entre PA-263 e PA-151	Acesso pela PA-151
	
Mat. 11.128 - Área de pastagem e divisa com Mat. 11.125 - Ponto 16	Mat. 11.128 - Vegetação nativa - Ponto 16
	
Mat. 11.128 - Área de pastagem e vegetação nativa - Ponto 18	Mat. 11.128 - Área de pastagem e vegetação nativa - Ponto 19

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

	
Mat. 11.128 – Área de agricultura – Ponto 21	Mat. 11.128 – Área aberta e vegetação nativa – Ponto 24
	
Oficina	Oficina
	
Banheiros	Banheiros

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

	
Alojamento 01	Alojamento 01
	
Alojamento 02	Alojamento 02
	
Alojamento 03	Alojamento 03

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

	
Casa gerente	Casa gerente
	
Curral	Curral
	
Casa funcionário	Refeitório

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

CONTROLUNION

	
Galpão de maquinário	Mat. 11.124 - Área de agricultura - Ponto 22
	
Mat. 11.124 - Vegetação nativa - Ponto 22	Mat. 11.124 - Vegetação nativa e PA-151 - Ponto 23
	
Mat. 11.124 - Vegetação nativa - Ponto 23	Mat. 11.124 - Área de agricultura - Ponto 29

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

	
Mat. 11.124 - Área de agricultura - Ponto 31	Mat. 11.124 - Área de agricultura - Ponto 33
	
Mat. 11.124 - Vegetação nativa - Ponto 33	Mat. 11.124 - Área de agricultura - Ponto 34
	
Mat. 10.455 - Vegetação nativa - Ponto 26	Mat. 10.455 - Córrego e vegetação nativa - Ponto 28

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

	
Mat. 10.456 - Área aberta e vegetação nativa - Ponto 25	Mat. 10.456 - Divisa com Mat. 10.455 e vegetação nativa - Ponto 27
	
Mat. 11.125 - Limite da matrícula e vegetação nativa - Ponto 11	Mat. 11.125 - Vegetação nativa - Ponto 11
	
Mat. 11.125 - Área aberta - Ponto 12	Mat. 11.125 - Área aberta e recurso hídrico - Ponto 12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

	
Mat. 11.125 - Área aberta e vegetação nativa - Ponto 13	Mat. 11.125 - Área aberta e vegetação nativa - Ponto 13
	
Mat. 11.125 - Área aberta e vegetação nativa - Ponto 14	Mat. 11.125 - Vegetação nativa - Ponto 15
	
Mat. 11.125 - Vegetação nativa e estrada local - Ponto 17	Mat. 11.125 - Área de pastagem - Ponto 17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

	
Mat. 11.125 - Área de pastagem e vegetação nativa- Ponto 32	Mat. 11.125 - Vegetação nativa e PA-151 - Ponto 32

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

	
Colheitadeira John Deere	Colheitadeira John Deere
	
Carreta distribuidora Jan	Escavadeira John Deere
	
Grade aradeira Tatu	Plantadeira Tatu

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

	
Pá carregadeira John Deere	Plataforma John Deere
	
Pulverizador Autopropelido Stara	Trator John Deere
	
Trator Case	Trator New Holland

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 8.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveispara1_compressed.pdf - Pag.89/95

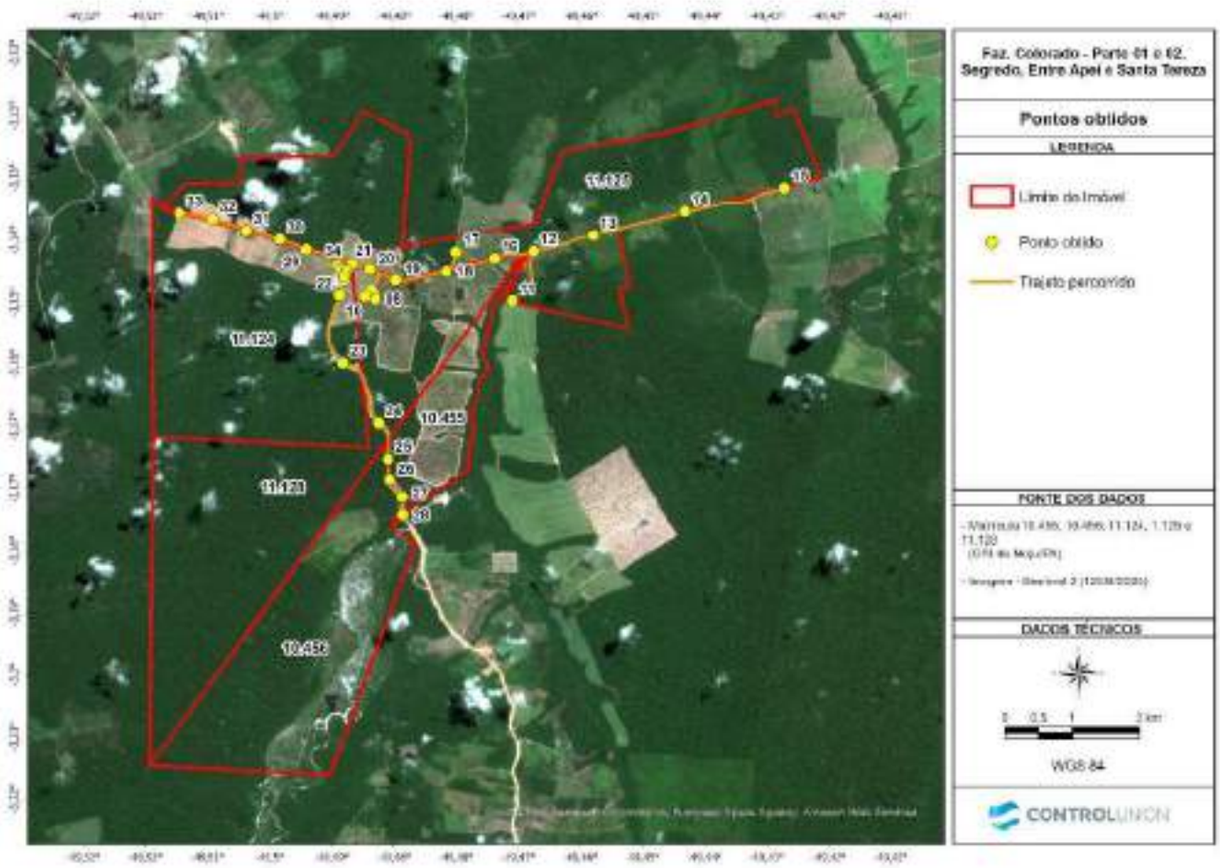
Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

ANEXO II

MAPAS

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p



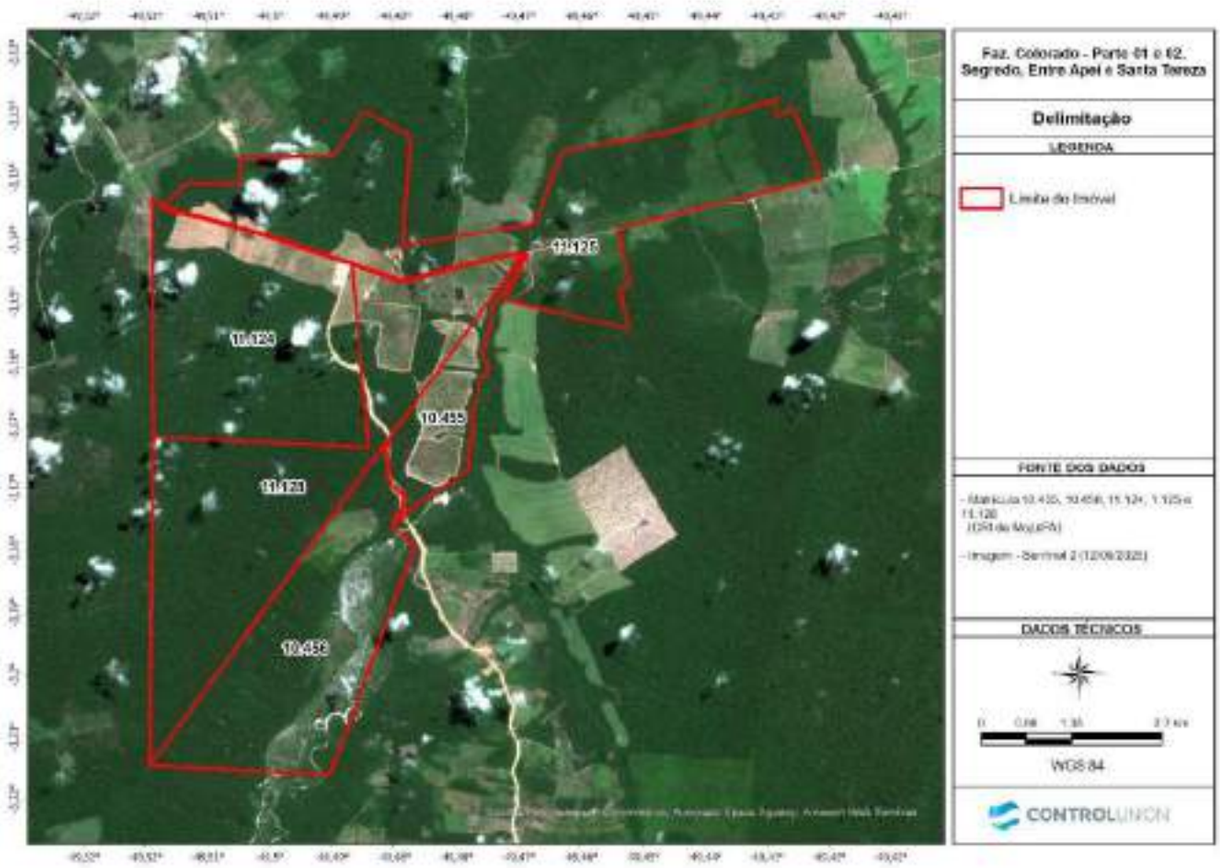
Localização das propriedades registradas sob as matrículas 10.455, 10.456, 11.124, 11.125 e 11.128 de acordo com os pontos obtidos por GPS durante a inspeção.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION

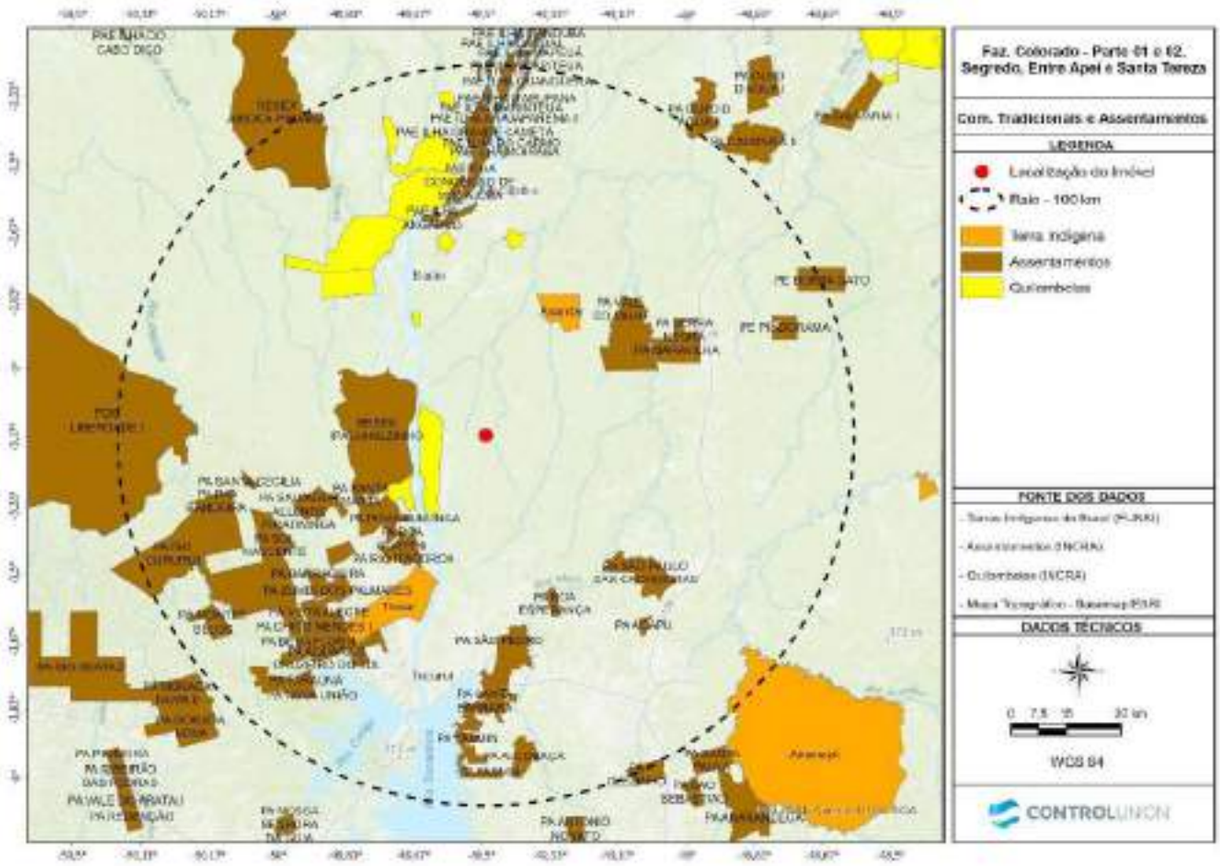


Localização das propriedades registradas sob as matrículas 10.455, 10.456, 11.124, 11.125 e 11.128 de acordo com os pontos obtidos forma de obtenção do perímetro.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

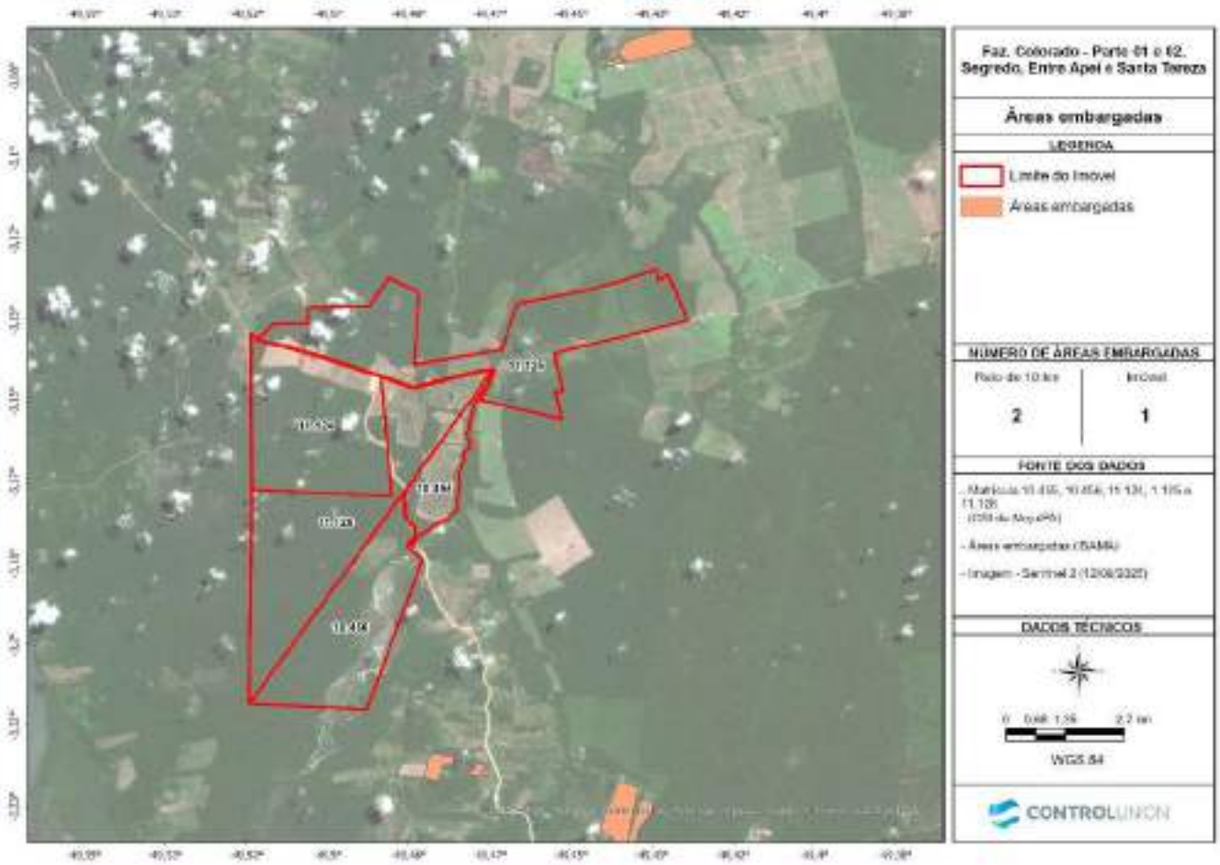
Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION



COMUNIDADES TRADICIONAIS E ASSENTAMENTOS

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p



EMBARGOS DO IBAMA

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p



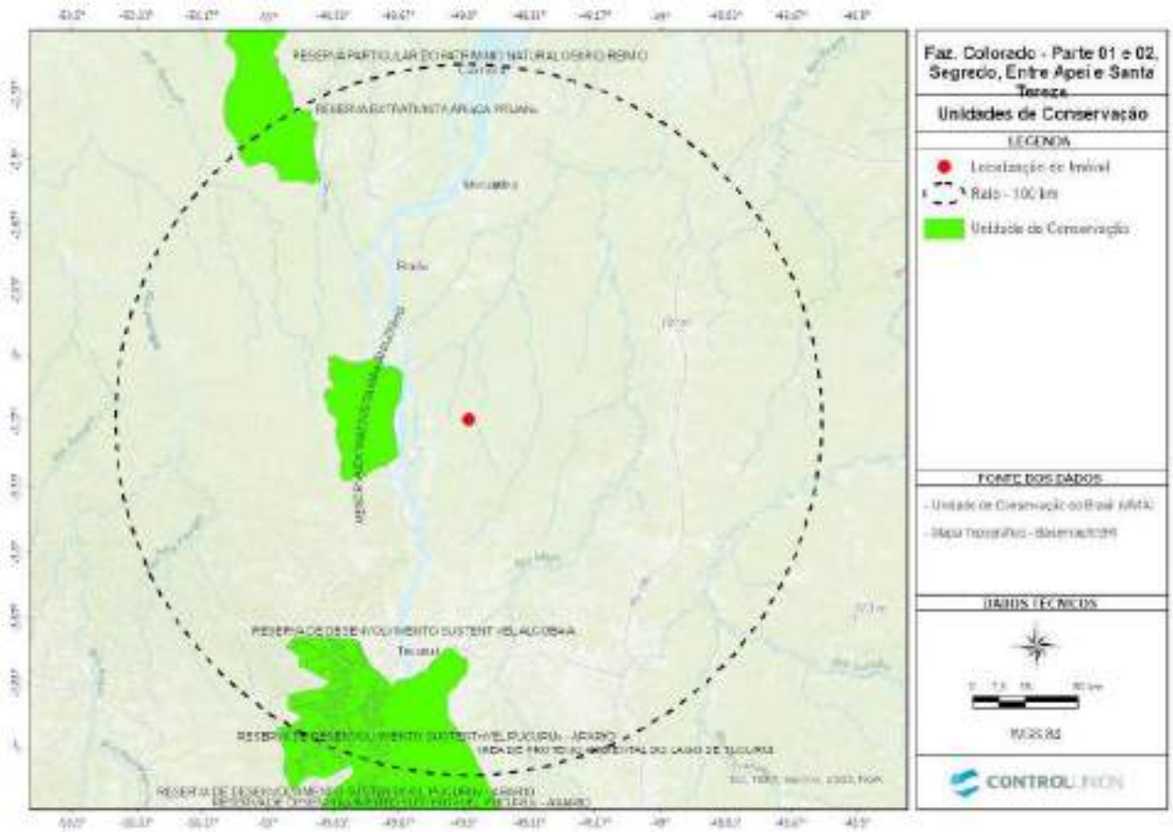
PROCESSOS MINERÁRIOS

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:17

CONTROLUNION



UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:51
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109287605432563873150778761, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.1/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

São Paulo, setembro de 2025.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.2/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

SOLICITANTE:	Arcir Luiz Ferrari.	OS nº	2901
IMÓVEIS AVALIADOS:	Fazenda São Pedro e Campos Elíseos, Fazendas São Pedro e Campos Elíseos, Fazenda São Pedro, Barreiro e Campos Elíseos, Fazenda lugares Limeira e Preferência - Matrículas 23.353, 25.819, 31.482, 63.511, 63.568, 65.201, 65.250, 66.862, 67.240 e 68.964		
PROPRIETÁRIO(S):	Agropecuária Ferrari Ltda. e outros		
LOCALIZAÇÃO:	Zona Rural do Município de Jataí/GO		
OCUPANTE(S):	Proprietário	ACOMPANHANTE:	Fernando Mantelli
ÁREA TOTAL (ha):	2.367,1763	ÁREA CONSTRUÍDA (m²):	2.818,00





Localização da área	Detalhe de área
OBJETIVO:	Determinação de Valor de Mercado e de Liquidação Forçada.
DATA BASE:	Agosto de 2025.
MÉTODO DE AVALIAÇÃO:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores, Custo de Reprodução de Benfeitorias e Reposição de Máquinas e Equipamentos.
VALOR DE MERCADO:	R$ 340.304.895,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:	R$ 205.236.390,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.3/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 4
2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 9
3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO 22
4. DEFINIÇÕES 23
5. ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL 26
6. METODOLOGIA 29
7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO 40
8. CRITÉRIO ADOTADO PARA APLICAÇÃO DE VALORES 46
9. VALORES 47
10. DETALHAMENTO DOS VALORES POR IMÓVEL 61
11. CONCLUSÃO DOS VALORES 63
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS 64
13. ENCERRAMENTO 65
14. RELAÇÃO DE FORNECEDORES E PREÇOS 66
15. DADOS AMOSTRAIS 68
16. CLASSES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 71
17. HOMOGENEIZAÇÃO 75
18. TRATAMENTO ESTATÍSTICO 80

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.4/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

1. INTRODUÇÃO

A Control Union Warrants Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 04.237.030/0001-77, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, cj. 71, Torre Norte, São Paulo, SP (“Control Union”), procedeu à avaliação das áreas subscritas nas matrículas abaixo, com o objetivo de apontar o Valor de Mercado e de Liquidação Forçada para fins de garantia, com data base de dados de agosto de 2025.

O resultado da avaliação, bem como os critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas e procedimentos para a determinação de valores estão detalhados neste Laudo de Avaliação (“laudo”).

Todas as informações contidas neste laudo são baseadas nos documentos fornecidos pelo contratante e nos dados coletados pela Control Union durante a vistoria realizada às propriedades. A Control Union ressalta que as informações contidas neste laudo são válidas para o local e o momento da inspeção. As descrições dos limites, averbações, proprietários, áreas e confrontações determinadas neste relatório estão baseados nos seguintes documentos: [1]

Matrícula nº	23.353	Área registrada (hectares):	72,6000
Cartório de registro:	Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato de Protesto de Jataí/GO		
Documento apresentado:	Certidão de Inteiro Teor	Data do documento:	18/08/2025
Propriedade geo:	Não	Data de geo:	--
Número de certificado geo:	--	Apresentou coordenadas?	Não
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	933.031.010.464-0
Número de registro CAR:	--	Status:	--
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

[1] Caso as matrículas apresentadas pelo cliente não apresentem averbação de memorial descritivo ou georreferenciamento será considerada pela Control Union a área constante em matrícula. Caso o cliente apresente certificado de georreferenciamento ou número de comprovação de inscrição, será considerada a área apresentada no georreferenciamento.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula nº	25.819	Área registrada (hectares):	92,3000
Cartório de registro:	Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato de Protesto de Jataí/GO		
Documento apresentado:	Certidão de Inteiro Teor	Data do documento:	18/08/2025
Propriedade geo:	Não	Data de geo:	--
Número de certificado geo:	--	Apresentou coordenadas?	Não
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	933.031.010.464-0
Número de registro CAR:	GO-5211909-9218.3B59.15A4.9C6E.E981.6F9A.D40C.C8A3	Status:	Imóvel não encontrado
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Matrícula nº	31.482	Área registrada (hectares):	3,0000
Cartório de registro:	Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato de Protesto de Jataí/GO		
Documento apresentado:	Certidão de Inteiro Teor	Data do documento:	18/08/2025
Propriedade geo:	Não	Data de geo:	--
Número de certificado geo:	--	Apresentou coordenadas?	Não
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	950.017.674.923-2
Número de registro CAR:	GO-5211909-C5AF.AC8F.359A.497D.9695.7C11.F374.E01D	Status:	Pendente - aguardando análise
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Matrícula nº	63.511	Área registrada (hectares):	641,1867
Cartório de registro:	Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato de Protesto de Jataí/GO		
Documento apresentado:	Certidão de Inteiro Teor	Data do documento:	18/08/2025
Propriedade geo:	Sim	Data de geo:	22/08/2017
Número de certificado geo:	f792891d-7559-48cb-8855-94472b70f828	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	933.031.275.310-6
Número de registro CAR:	GO-5211909-89BCA92690A745668BF4A3ACC5C587A0	Status:	Ativo - aguardando análise
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula nº	63.568	Área registrada (hectares):	83,9131
Cartório de registro:	Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato de Protesto de Jataí/GO		
Documento apresentado:	Certidão de Inteiro Teor	Data do documento:	18/08/2025
Propriedade geo:	Sim	Data de geo:	21/06/2018
Número de certificado geo:	1f628568-231c-4c83-929e-518a47c65d04	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	950.173.284.475-0
Número de registro CAR:	GO-5211909-27CFE290E0844F49B679B079417582DC	Status:	Ativo - aguardando análise
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Matrícula nº	65.201	Área registrada (hectares):	62,8621
Cartório de registro:	Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato de Protesto de Jataí/GO		
Documento apresentado:	Certidão de Inteiro Teor	Data do documento:	18/08/2025
Propriedade geo:	Sim	Data de geo:	29/04/2020
Número de certificado geo:	f8f25afe-2d45-4574-8057-c74ea7b43331	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	000.051.692.328-8
Número de registro CAR:	GO - 5211909CBB2183812D245B38C41AC68EA04E8E6	Status:	Imóvel não encontrado
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Matrícula nº	65.250	Área registrada (hectares):	429,7238
Cartório de registro:	Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato de Protesto de Jataí/GO		
Documento apresentado:	Certidão de Inteiro Teor	Data do documento:	18/08/2025
Propriedade geo:	Sim	Data de geo:	05/05/2020
Número de certificado geo:	837568e4-79bf-4f0b-b6c9-112be17ff238	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	000.051.692.328-8
Número de registro CAR:	GO-5211909-CBB2183812D245B38D41AC68EA04E8E6	Status:	Ativo - aguardando análise
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula nº	66.862	Área registrada (hectares):	446,7838
Cartório de registro:	Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato de Protesto de Jataí/GO		
Documento apresentado:	Certidão de Inteiro Teor	Data do documento:	18/08/2025
Propriedade geo:	Sim	Data de georreferenciamento:	19/09/2018
Número de certificado geo:	e1ce1d2b-a44d-4c45-a57a-50e6a4503b94	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	933.031.007.609-3
Número de registro CAR:	GO-5211909-27CFE290E0844F49B679B079417582DC	Status:	Ativo - aguardando análise
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Matrícula nº	67.240	Área registrada (hectares):	145,3019
Cartório de registro:	Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato de Protesto de Jataí/GO		
Documento apresentado:	Certidão de Inteiro Teor	Data do documento:	18/08/2025
Propriedade geo:	Sim	Data de geo:	28/06/2021
Número de certificado geo:	45c8d2d7-328c-4ec4-a98b-448fdd196bf6	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	950.190.199.931-9
Número de registro CAR:	--	Status:	--
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Matrícula nº	68.964	Área registrada (hectares):	389,5049
Cartório de registro:	Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato de Protesto de Jataí/GO		
Documento apresentado:	Certidão de Inteiro Teor	Data do documento:	18/08/2025
Propriedade geo:	Sim	Data de geo:	15/10/2020
Número de certificado geo:	a92d9ead-3adf-4c10-ac47-43320ba8a3ef	Apresentou coordenadas?	Sim
Registro no INCRA:	Sim	Número de registro:	950.033.774.952-1
Número de registro CAR:	GO-5211909-CBB2183812D245B38D41AC68EA04E8E6	Status:	Ativo - aguardando análise
Direitos hereditários, possessórios, usufrutos e comodatos			Não

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.8/119

A Control Union ressalta que todas as informações contidas neste laudo de avaliação são válidas para o local e momento da inspeção. Destacamos que a Control Union não possui nenhum interesse financeiro ou de qualquer natureza, direto ou indireto, ou quaisquer outros interesses com relação às propriedades avaliadas ou futuras transações.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.9/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

As características dos imóveis avaliados e da região na qual os mesmos estão localizados foram obtidas nas seguintes fontes:

- Na documentação fornecida pelo contratante e/ou proprietário do bem;[2]
- Em pesquisas realizadas em bancos de dados públicos e comerciais;
- Na vistoria realizada no local nos dias 25 e 26 de agosto de 2025 e acompanhada pelo Sr. Fernando Mantelli, representante das propriedades avaliadas.

Os dados identificados e analisados por esta avaliação até a presente data estão presentes nas seções subsequentes deste relatório.

2.1. Localização

Os imóveis objeto do presente laudo estão situados na zona rural do município de Jataí/GO e foram avaliados considerando terra nua, benfeitorias não reprodutivas (construções) e máquinas e equipamentos.

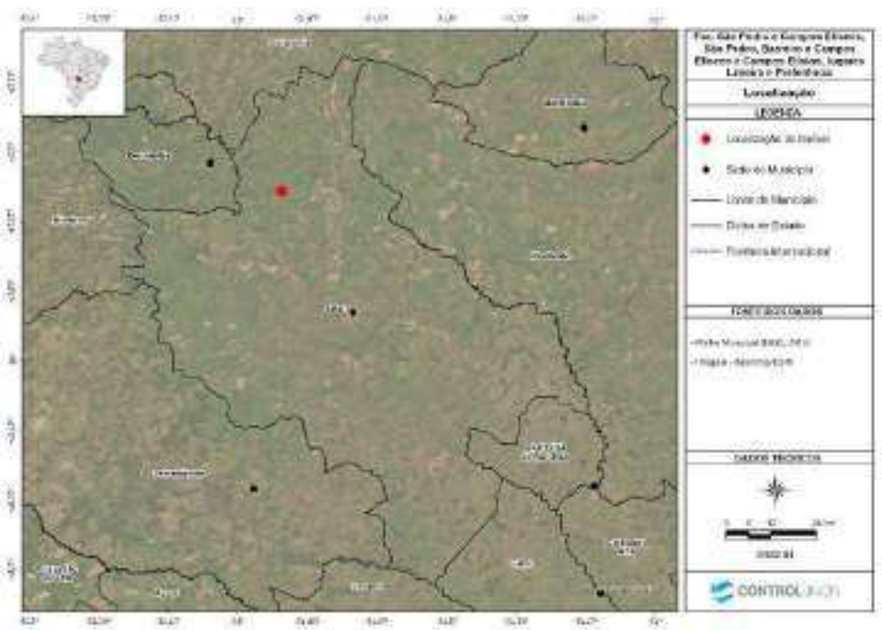


Figura 1: Localização do município.[3]

[2] Indicados no item 1 deste laudo.
[3] Fonte: Limites de municípios do IBGE.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.10/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

2.2. Características da região[4]

Cidade/Estado:	Jataí/GO
Área do município:	7.174,20 km²
População:	88.006 habitantes
Na fronteira com outros países?	Não
Atividade predominante na região:	Pecuária e agricultura
Nível econômico:	Médio
Nível de escoamento de produção:	Médio
Principais vias de acesso:	BR-158, GO-220 e BR-364
Bioma:[5]	Cerrado
Clima:[6]	Tropical Brasil Cebtral Úmido
Outras informações sobre a região:[7]	A economia de Jataí, município localizado no sudoeste de Goiás, é fortemente impulsionada pelo agronegócio, destacando-se como um dos maiores produtores de grãos do estado, especialmente soja, milho e sorgo. A cidade também possui uma pecuária expressiva, voltada principalmente para a produção de leite e carne bovina. Além disso, Jataí conta com indústrias de processamento agropecuário, cooperativas agrícolas e um comércio local dinâmico, beneficiado pela boa infraestrutura e pela presença de instituições de ensino superior, que contribuem para a qualificação da mão de obra e o desenvolvimento regional.

[4] Fonte: IBGE (https://cidades.ibge.gov.br) e Prefeitura do Município (https://www.jatai.go.gov.br/)
[5] Classificações segundo site do IBGE (http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/21052004biomashtml.shtm).
[6] Classificações segundo site do IBGE (http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/mapas/GEBIS%20-%20RJ/BrasilClimas.jpg).
[7] Fonte: IBGE (https://cidades.ibge.gov.br) e Prefeitura do Município (https://www.jatai.go.gov.br/)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.11/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

2.3. Informações climáticas

Tendo em vista a importância dos fatores climáticos para o desenvolvimento de áreas rurais, a Control Union consultou bancos de dados meteorológicos a fim de obter informações pluviométricas que possam ser relevantes para influenciar o valor das propriedades. A região onde está inserido os imóveis avaliados possui clima Tropical Brasil Cebtral Úmido. Os dados obtidos referentes a pluviosidade encontram-se ilustrados no mapa abaixo, onde consta o índice pluviométrico da região, na qual as áreas marcadas em vermelho correspondem às matrículas avaliadas.

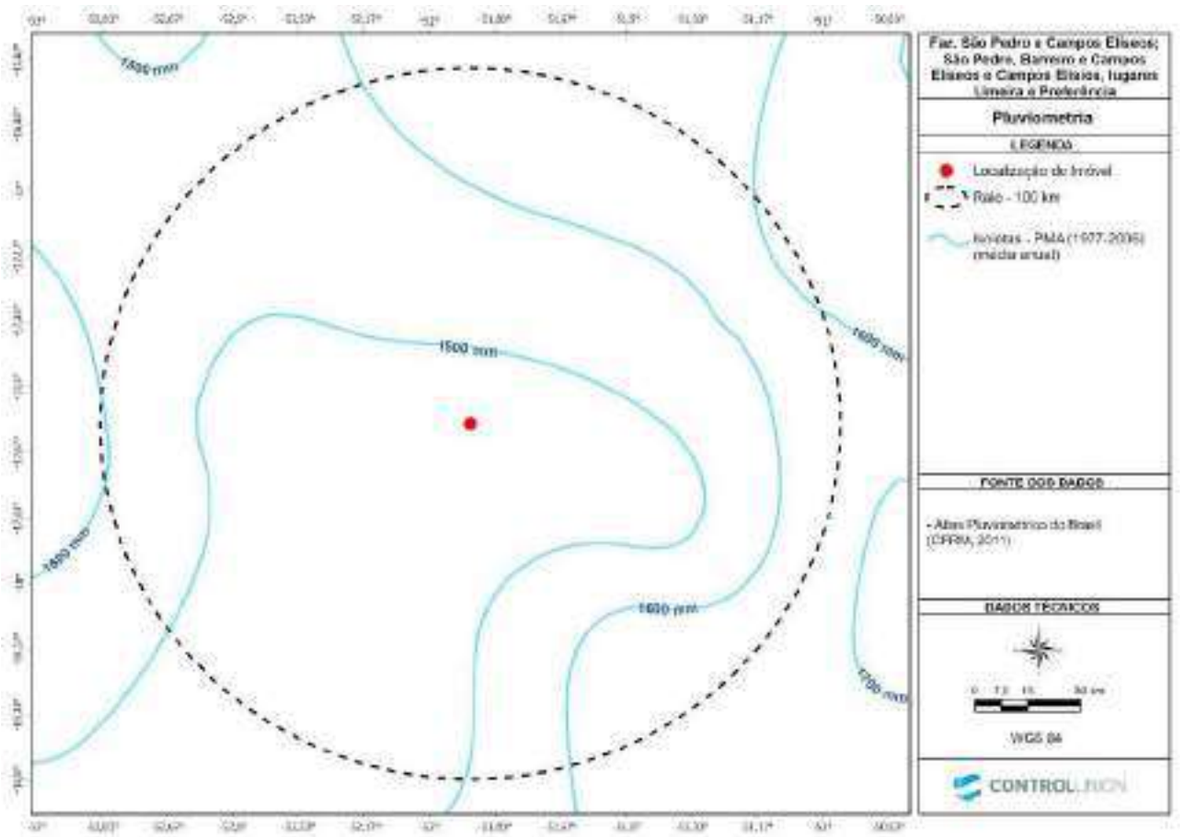


Figura 2: Isoietas próximas aos imóveis avaliados.[8]

[8] Fonte: Serviço Geológico do Brasil. Disponível em: http://www.cprm.gov.br/publique/Hidrologia/Mapas-e-Publicacoes/Atlas-Pluviometrico-do-Brasil-1351.html.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.12/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

2.4. Aspectos ambientais e sociais

Durante a inspeção realizada pela Control Union, bem como durante as análises dispensadas através da documentação provida pelo cliente e consultas nas plataformas digitais do IBAMA[9], FUNAI, SIGMINE[10], SNUC e INCRA, não foram identificadas sobreposições nas áreas avaliadas[11] no que concerne a terras indígenas, unidades de conservação, comunidades quilombolas ou assentamentos rurais (observar item anexos deste laudo). No entanto, foi identificado áreas se sobrepondo a processos minerários e embargos ambientais, conforme informações nas tabelas a seguir. Também foi verificado que confrontante ao imóvel da matrícula 66.862 está localizado o Assentamento PA RIO CLARO, com área de 639.6084ha, com capacidade para 17 famílias e com 17 famílias, criado em 20/08/2001:

CERTIDÃO DE EMBARGOS - IBAMA			
Nº:	HY36GTEDG1JQH13U	**PROPRIETÁRIO:**	Agropecuária Ferrari Ltda.
EMITIDA:	24/09/2025	**CPF/CNPJ:**	25.452.469/0001-92
VALIDADE:	23/10/2025	**ENDEREÇO:**	Zona rural do município de Jataí/GO
NADA CONSTA: Não foi identificado embargos vinculados ao CPF do proprietário, no entanto, de acordo com a base de dados do IBAMA.			

CERTIDÃO DE EMBARGOS - IBAMA			
Nº:	NBMTQ5X8TSSZXEQ5	**PROPRIETÁRIO:**	Lázaro José da Silva
EMITIDA:	24/09/2025	**CPF/CNPJ:**	947.134.481-68
VALIDADE:	23/10/2025	**ENDEREÇO:**	Zona rural do município de Jataí/GO
NADA CONSTA: Não foi identificado embargos vinculado ao CPF do proprietário, no entanto, de acordo com a base de dados do IBAMA.			

[9] Fonte: https: ibama.gov.br
[10] http://sigmine.dnpm.gov.br/webmap/
[11] Enfatizamos que podem existir condições obscuras ou não aparentes e nenhuma responsabilidade é assumida pela Control Union por estas condições ou por serviços que possam vir a se tornar necessários devido à descoberta desses fatores.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

MATRÍCULA	Nº DO PROCESSO	FASE	ÚLTIMO EVENTO	TITULAR/REPRESENTANTE LEGAL	SUBSTÂNCIA
63.511	860597/2020	Autorização de pesquisa	2116 - AUT PESQ/BAIXA TRANSCRIÇÃO ALVARÁ - LIBERADA PARA EDITAL EM 01/10/2024	LAZARO RAIMUNDO BORGES LEAL	Minério de ouro
63.511	860597/2020	Autorização de pesquisa	2116 - AUT PESQ/BAIXA TRANSCRIÇÃO ALVARÁ - LIBERADA PARA EDITAL EM 01/10/2024	LAZARO RAIMUNDO BORGES LEAL	Minério de ouro
66.862, 63.568	860822/2025	REQUERIMENTO DE PESQUISA	100 - REQ PESQ/REQUERIMENTO PESQUISA PROTOC EM 19/09/2025	HELEN MARCELA VASCONCELOS DE MORAES	Calcário
66.862, 63.568	860823/2025	REQUERIMENTO DE PESQUISA	100 - REQ PESQ/REQUERIMENTO PESQUISA PROTOC EM 19/09/2025	HELEN MARCELA VASCONCELOS DE MORAES	Calcário
66.862	861042/2023	REQUERIMENTO DE LAVRA GARIMPEIRA	345 - REQ PLG/PRORROGAÇÃO PRAZO EXIGÊNCIA PROTOC EM 15/03/2025	COOPERATIVA BRASILEIRA DE DIAMANTES	DIAMANTE

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.14/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

2.5. Acesso

Partindo do ponto localizado entre o Anel Viário e a Rodovia BR-158, município de Jataí/GO (17°50'39.07"S 17°50'39.07"S), segue pela Rodovia BR-158 por aproximadamente 33,00 quilômetros até o imóvel da matrícula **23.353** (17°35'18.94"S 51°52'8.05"O); deste ponto segue pela mesma Rodovia por aproximadamente 1,00 quilômetro até o imóvel da matrícula **31.482** (17°34'49.71"S 51°52'25.03"O); deste ponto segue pela mesma Rodovia BR-158 por aproximadamente 1,00 quilômetro até o imóvel da matrícula **63.511** (17°34'15.90"S 51°52'42.01"O); deste ponto segue pela mesma Rodovia BR-158 por aproximadamente 3,00 quilômetros até a estrada de terra sem denominação catalogada no DNIT[12] (17°32'47.37"S 51°53'2.48"O); deste ponto deflete à esquerda e segue e segue por estrada de terra sem denominação por aproximadamente 2,00 quilômetros (17°32'7.08"S 51°53'52.20"O); deste ponto deflete à esquerda e segue por estrada de terra sem denominação não catalogada na base de dados DNIT por aproximadamente 0,5 quilômetros até o imóvel da matrícula **67.240** (17°32'19.32"S 51°54'4.54"O).

Matrículas **25.819**: Partindo do ponto localizado entre o Anel Viário e a Rodovia BR-158, município de Jataí/GO (17°50'39.07"S 17°50'39.07"S), segue pela Rodovia BR-158 por aproximadamente 33,00 quilômetros até o imóvel da matrícula 23.353 (17°35'18.94"S 51°52'8.05"O); deste ponto segue pela mesma Rodovia por aproximadamente 1,00 quilômetro até o imóvel da matrícula 31.482 (17°34'49.71"S 51°52'25.03"O); deste ponto deflete à esquerda e segue pela Rodovia GO-220 por aproximadamente 1,00 quilômetro até o imóvel da matrícula 25.819 (17°35'0.86"S 51°52'52.53"O); deste ponto segue pela mesma Rodovia GO-220 por aproximadamente 2,00 (17°35'19.38"S 51°54'6.97"O) até o imóvel da matrícula **65.250**.

Matrículas **65.201**: Partindo do ponto localizado entre o Anel Viário e a Rodovia BR-158, município de Jataí/GO (17°50'39.07"S 17°50'39.07"S), segue pela Rodovia BR-158 por aproximadamente 33,00 quilômetros até o imóvel da matrícula **23.353** (17°35'18.94"S 51°52'8.05"O); deste ponto segue pela mesma Rodovia por aproximadamente 1,00 quilômetro até o imóvel da matrícula 31.482 (17°34'49.71"S 51°52'25.03"O); deste ponto segue pela Rodovia BR-158 por aproximadamente 1,00 quilômetro; deste ponto deflete à esquerda e segue por estrada de terra por aproximadamente 0,75 quilômetros; deste ponto deflete à direita e segue por estrada de terra por aproximadamente 0,65 quilômetros até o imóvel da matrícula 65.201 (17°34'0.32"S 51°53'2.54"O). É importante considerar que embora a matrícula não descreva nenhuma estrada pública como confrontante; considerar que a base de mapas de estradas catalogadas do IBGE e DNIT não apresentem nenhuma estrada, o imóvel confronta com a Avenida São Pedro, localizado no Povoado Estância, Jataí/GO.

[12] https://servicos.dnit.gov.br/vgeo/

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.15/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula **63.568 e 66.862**: Partindo do ponto localizado entre o Anel Viário e a Rodovia BR-158, município de Jataí/GO (17°50'39.07"S 17°50'39.07"S), segue pela Rodovia BR-158 por aproximadamente 16,00 quilômetros até a estrada municipal sem pavimentação (17°44'15.71"S 51°49'38.35"O); deste ponto deflete à esquerda e segue por estrada municipal sem pavimentação por aproximadamente 12,00 quilômetros até o imóvel da matrícula 63.568 (17°40'53.39"S 51°54'54.67"O); deste ponto segue pela mesma estrada municipal sem pavimentação por aproximadamente 0,5 quilômetros até o imóvel da matrícula 66.862 (17°40'39.87"S 51°55'2.44"O).

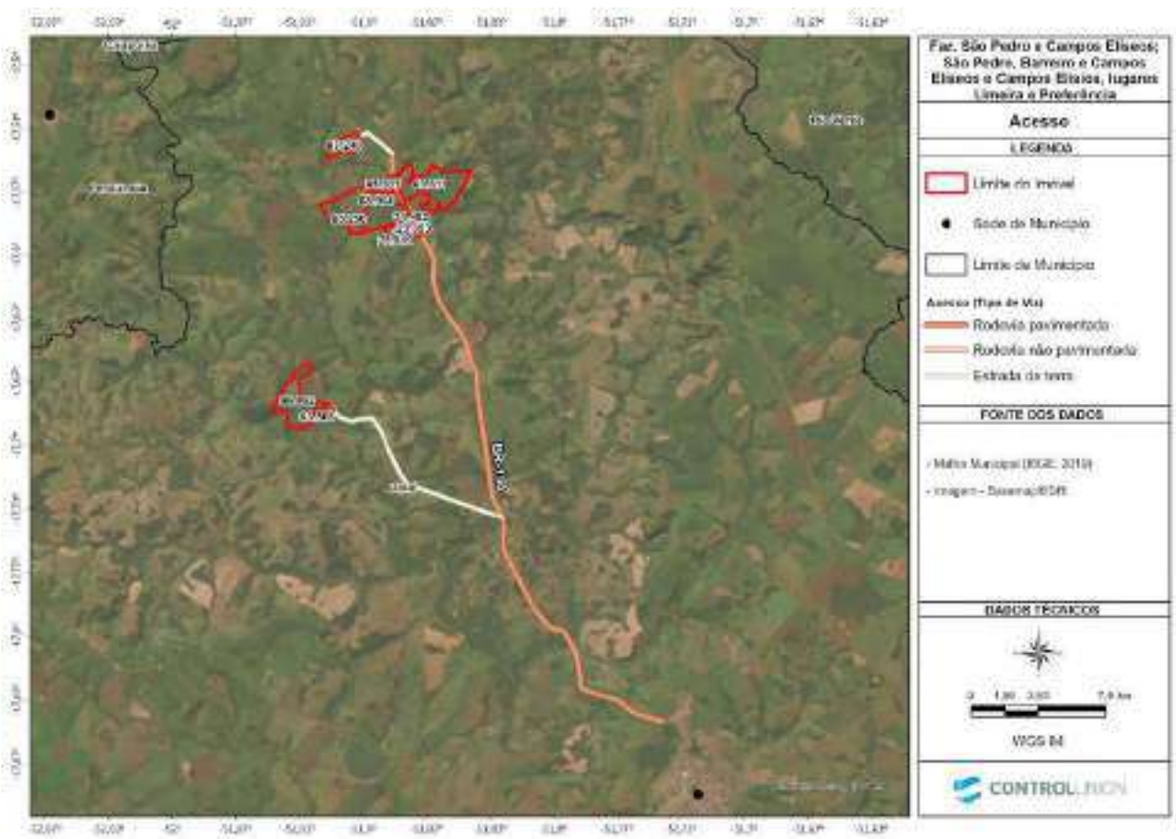


Figura 3: Trajeto de acesso às propriedades.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.16/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

2.6. Descrição geral das propriedades

Cidade mais próxima e distância:	Jataí/GO, aproximadamente 40,00 quilômetros
Ponto de referência mais próximo:	Jataí/GO, aproximadamente 40,00 quilômetros
Solo:[13]	LV - latossolo vermelho, CX - cambissolo háplico e LVA - latossolo vermelho-amarelo.
Condições estradas externas:	Boas
Outras informações relevantes:	Os Latossolos Vermelhos são solos bem drenados, profundos e muito porosos e apresentam baixa variação de cor, textura e estrutura ao longo do seu perfil, predominantemente apresenta revelo plano a suave ondulado, propiciando a mecanização agrícola e diminui os riscos de erosão, em menor expressão podem ocorrer em relevos ondulados. Por serem profundos e muito porosos, apresentam condições adequadas para o desenvolvimento radicular em profundidade, principalmente se forem eutrófico (fertilidade alta). No entanto, o potencial nutritivo será bastante reduzido se forem álicos. Os latossolos vermelho-amarelo são solos com elevada capacidade produtiva se manejados adequadamente, podem apresentar alto teor de argila em horizontes profundos. Possui boa permeabilidade e, por serem planos apresenta baixa erodibilidade, geralmente são solos profundos a muito profundos e possui baixa fertilidade natural. Os Cambissolos apresentam cor mais viva, maiores teores de argila e estruturação mais desenvolvida nos horizontes subsuperficiais em relação àqueles materiais puramente herdados da rocha, o que os torna em muitos casos aptos à utilização agrícola, uma vez mitigados alguns fatores restritivos, tais como pedregosidade, pequena profundidade e declividade excessiva.

[13] Classificações segundo site do IBGE (ftp://geoftp.ibge.gov.br/mapas_tematicos/mapas_murais/solos.pdf).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

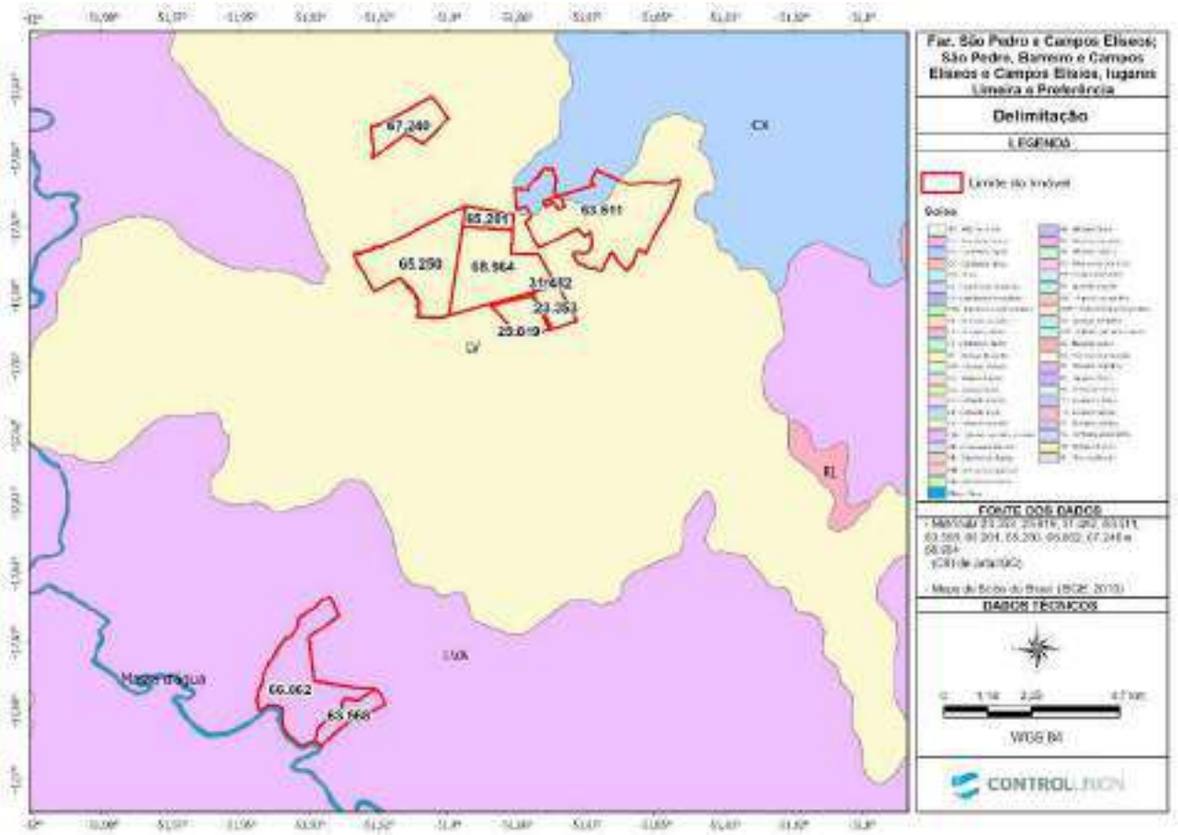


Figura 4: Solo dos imóveis avaliados, de acordo com classificação do IBGE.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.18/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

2.7. Descrição específica das propriedades

Matrícula	Nº de módulos fiscais	Condições das cercas	Infraestrutura	Topografia	Hidrografia	Exploração principal	Servidão / acesso	Estradas internas
23.353	1,82	Não há cercas delimitando a propriedade	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	Ausente	Agricultura	Sim	Boas
25.819	2,31	Regulares	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	Ausente	Agricultura	Sim	Boas
31.482	0,08	Boas	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	Ausente	Agroindustrial	Sim	Boas
63.511	16,03	Boas	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Agricultura	Sim	Boas
63.568	2,10	Boas	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Agricultura	Sim	Boas
65.201	1,57	Boas	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Agricultura	Sim	Boas
65.250	10,74	Boas	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Agricultura	Sim	Boas
66.862	11,17	Boas	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Agricultura	Sim	Boas
67.240	3,63	Boas	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Agricultura	Sim	Boas
68.964	9,74	Ruins	Rede elétrica e rede telefônica	Suave ondulada	possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	Agricultura	Sim	Boas

Informações relevantes: Foi apresentado georreferenciamento das propriedades constante no Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) referente as matrículas 63.511, 63.568, 65.201, 65.250, 66.862, 67.240 e 68.964. Ressaltamos que as informações referentes à área e à localização das propriedades foram obtidas através do memorial descritivo constante no SIGEF. Os imóveis das matrículas 23.353, 25.819 e 31.482 não possuem descrição georreferenciada, assim como também não há certificação de georreferenciamento, entretanto, a delimitação e localização das matrículas 23.353 e 25.819 foi disponibilizada pelo contratante, e da matrícula 31.482 foi considerado o polígono vigente na base de dados SICAR.

Embora as matrículas 25.819 e 65.201 descrevam o número de cadastro SICAR, em pesquisa junto a plataforma não foi encontrado o imóvel.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.19/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

A matrícula 31.482 conta com averbação de 830,88m² de área construída, divergente do verificado no momento da vistoria. Também conta em registro a averbação 05/2012 indicando que o imóvel passou a pertencer o perímetro urbano, no entanto, posteriormente foi registrado na averbação 09/2015 o cadastramento do imóvel no CAR, sendo assim, para este trabalho o imóvel foi considerado como rural, devido sua localização e uso.

O imóvel da matrícula 31.482 é destinado a agroindústria, e conta com aproximadamente 83% de área destinada a construções, sendo o restante da área utilizado para o cultivo de eucalipto (silvicultura) para uso próprio.

De acordo com informações do acompanhante, as áreas destinadas a agricultura possuem produtividade média de 168 sacas de milho/ha e a produtividade média de soja da última safra é 73 sacas/hectare.

Não foi apresentado projeto das construções existentes, sendo assim, para efeito de cálculo deste trabalho, as áreas foram consideradas a partir de informações verificadas no momento da vistoria, podendo sofrer alterações mediante a apresentação de documentação comprobatória.

A pedido do contratante, não foi atribuído valor para as benfeitorias não reprodutivas, máquinas e equipamentos para o imóvel da matrícula 31.482.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.20/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

De acordo com a Tabela de Norton de Classe de Capacidade de Uso do Solo, as propriedades enquadram-se nas classes a seguir:

Classe de Capacidade de Uso	Critério	Escala de Valores (%)
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100
II	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas simples.	95
III	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas.	75
IV	Renda líquida de cultura, associadas com pastagens.	55
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais.	50
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio) sujeita a despesas com práticas conservacionistas sem pastagens.	40
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha).	30
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola e área de mata.	20

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.21/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

Tabela 1: Classe de solo

Matrícula:	23.353	25.819	31.482	63.511	63.568	65.201	65.250	66.862	67.240	68.964	Total	Porcentagem de utilização
Classificação	Hectares											
I												
II	72,60	92,30	2,50	444,00	67,70	62,86	346,98	239,00	144,20	349,00	1.821,15	60,41%
III												
IV											257,00	8,53%
V					1,45			14,00		7,20	22,65	0,75%
VI				48,57	0,25		2,20			2,10	53,12	1,76%
VII			0,50							8,65	9,15	0,30%
VIII				148,62	14,51		80,54	193,78	1,10	22,55	851,52	28,25%
Total	**72,60**	**92,30**	**3,00**	**641,19**	**83,91**	**62,86**	**429,72**	**446,78**	**145,30**	**389,50**	**3.014,58**	**100,00%**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.22/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para a execução desta avaliação, foram considerados os documentos apresentados pelo contratante e/ou proprietário dos imóveis, descritos no item 1 deste laudo, em conjunto com as informações obtidas pela Control Union durante a verificação realizada *in loco*, conforme descrito nos itens 2 e 5 deste laudo.

Quando não georreferenciados, considera-se que os imóveis vistoriados são os mesmos descritos na documentação provida e indicado pelo representante das propriedades durante a vistoria, tendo sido realizada, a confrontação das áreas das propriedades rodadas por GPS (exceção em casos em que há impedimento físico para isto – matas fechadas, rios, lagos – e os limites são determinados utilizando imagens de satélite atualizadas) com mapas, documentos ambientais (LAU/CAR) e/ou outros que possam ser fornecidos pelo cliente, além dos confrontantes das propriedades.

A Control Union ressalta que todo documento fornecido pelo proprietário e/ou contratante para a elaboração deste laudo é, por premissa, considerado verdadeiro e válido, não tendo sido efetuada nenhuma análise jurídica dos mesmos. Para fins de avaliação, os imóveis foram considerados livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, penhoras ou quaisquer ônus, gravames ou problemas que possam prejudicar o seu bom uso e/ou comercialização. Presume-se, ainda, que não existem condições obscuras ou não aparentes que possam afetar a liquidez do bem. Nenhuma responsabilidade é assumida pela Control Union por estas condições ou por serviços que possam vir a se tornar necessários devido à descoberta desses fatores.

Vale salientar que as informações contidas neste laudo não têm cunho definitivo sobre as propriedades, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada na documentação fornecida e nos dados levantados *in loco*.

Adicionalmente, ressalta-se que não foram efetuadas medições para comprovação das referidas áreas[14] que não sejam estimativas *in loco*, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física dos imóveis com a documentação do mesmo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Este laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial e para uso interno do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

O resultado desta avaliação é válido para o momento e local de inspeção.

[14] Incluídas áreas de APP, Reserva Legal, Recursos Hidrográficos e a área total das propriedades.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.23/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

4. DEFINIÇÕES

Uma vez que a Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT") adota definições diferenciadas às de domínio público para alguns termos tanto na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais – Item 3 - *Definições*, quanto na NBR 14653-3 – Imóveis Rurais – Item 3 – *Definições*, a leitura deste relatório deverá ser realizada com base nas seguintes definições:

- *Amazônia Legal*[15]*:* os Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e as regiões situadas ao norte do paralelo 13° S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44° W, do Estado do Maranhão;
- *Amostra*: conjunto de dados de mercado representativos de uma população;
- *Amostragem*: procedimento utilizado para constituir uma amostra;
- *Área de Preservação Permanente - APP*[16]: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- *Área indígena:* são terras inalienáveis e indisponíveis, já que tradicionalmente ocupadas pelos índios, as por eles habitadas em caráter permanente, as utilizadas para suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e as necessárias a sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições;
- *Bem:* coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio;
- *Benfeitoria:* resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;
- *Dados de mercado*: elemento ou informação disponível em determinado mercado, com suas respectivas características;
- *Depreciação*: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionando pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4;
- *Fator de comercialização: razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor do que 1 (um);*
- *Homogeneização:* tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações

[15] De acordo com o Artigo 3°, inciso I da Lei Federal 12.651/2012.
[16] De acordo com o Artigo 3°, inciso I da Lei Federal 12.651/2012.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.24/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando;

- *Imóvel:* bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas*;*
- *Imóvel rural*: imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental;
- *Laudo de avaliação*: relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14.653, para avaliar o bem;
- *Valor de liquidação forçada*: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;
- *Preço*: é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação;
- *Reserva Legal*[17]*:* área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;
- *Passivo ambiental:* obrigações economicamente valoráveis, decorrentes de danos ambientais ou da inobservância da legislação ambiental;
- *Terra nua*: terra sem a consideração de benfeitorias;
- Valor da terra nua: diferença entre o valor total dos imóveis e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais;
- *Tratamento de dados*: aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando;
- *Valor de mercado:* quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente;
- *Vida útil:* prazo de utilização funcional de um bem*;*
- *Vida remanescente: vida que resta a um bem;*
- *Pesquisa:* conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta e seleção dos dados de mercado;

[17] De acordo com o Artigo 3°, inciso III da Lei Federal 12.651/2012.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.25/119

- *Vantagem da coisa feita*: diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.26/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

5. ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL

Matrícula	Área total (ha)	Bioma	Área exigida (ha)	Averbação de reserva	Porcentagem reserva identificada	Área real identificada (ha)	Status
23.353	72,60	Cerrado	14,52	0%	0,00%	0,00	Sendo assim, há passivo ambiental.
25.819	92,30	Cerrado	18,46	0%	0,00%	0,00	Sendo assim, há passivo ambiental.
31.482	3,00	Cerrado	0,60	0%	16,67%	0,50	Sendo assim, há passivo ambiental.
63.511	641,19	Cerrado	128,24	0%	23,18%	148,62	Não há passivo ambiental
63.568	83,91	Cerrado	16,78	0%	17,30%	14,51	Sendo assim, há passivo ambiental.
65.201	62,86	Cerrado	12,57	0%	0,00%	0,00	Sendo assim, há passivo ambiental.
65.250	429,72	Cerrado	85,94	0%	18,74%	80,54	Sendo assim, há passivo ambiental.
66.862	446,78	Cerrado	89,36	0%	43,37%	193,77	Não há passivo ambiental
67.240	145,30	Cerrado	29,06	0%	0,76%	1,10	Sendo assim, há passivo ambiental.
68.964	389,50	Cerrado	77,90	0%	5,79%	22,55	Sendo assim, há passivo ambiental.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.27/119

5.1. Cálculo do Passivo Ambiental – Reserva Legal e APP

De acordo com a NBR-14653-3 e em consulta à Lei Federal 12.651 de 25 de Maio de 2012 - Código Florestal Brasileiro, a Control Union considerou para este laudo, quando não houver averbação na documentação[18], a necessidade de 20% de mata nativa para compor a área de Reserva Legal das propriedades. Para o cálculo do potencial do passivo ambiental foram considerados os parâmetros abaixo:

Tabela 2: Exigências quanto à Reserva Legal

Região	Bioma	Área da Reserva Legal
Amazônia Legal[19]	Cerrado[20]	35%
	Amazônia	80%
Outras regiões do país	Demais biomas	20%

Tabela 3: Exigências quanto às Áreas de Preservação Permanente[21]

Local		APP necessária
Às margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Largura do rio	
	Até 10 m	30 m de cada lado
	De 10 a 50 m	50 m de cada lado
	De 50 a 200 m	100 m de cada lado
	De 200 a 500 m	200 m de cada lado
	> 600 m	500 m de cada lado
Ao redor de nascentes e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras e montanhas, bordas de tabuleiros e chapadas, manguezais e áreas com altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.		Toda a área
Encostas com declive superior a 45 graus (100% de declive)		

[18] Salvo às exceções nas quais a reserva já está averbada nas matrículas.
[19] Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Amazônia na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior. Classificações conforme IBGE.
[20] Para imóveis localizados no bioma de Cerrado no estado do Piauí a exigência de acordo com a legislação é de 30% de Reserva Legal, sendo que, 20% por força da normativa federal 12.651 e 10% por força de normativa estadual 5.699.
[21] De acordo com o Artigo 4°, incisos I a VI da Lei Federal 12.651/2012. Ainda de acordo com o Artigo 12 da mesma, serão consideradas separadamente as áreas destinadas a áreas de Reserva Legal e APP.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.28/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Passivo Ambiental = Passivo RL (ha) + Passivo APP (ha) x R$ 7.595,14[22]

Matrícula 23.353: 14,52 ha x R$ 7.595,14 = R$ -110.281,00.

Matrícula 25.819: 18,46 ha x R$ 7.595,14 = R$ -140.206,28.

Matrícula 31.482: 0,60 ha x R$ 7.595,14 = R$ -4.557,00.

Matrícula 63.511: Sem incidência de passivo ambiental.

Matrícula 63.568: 2,27 ha x R$ 7.595,14 = R$ -17.237,00.

Matrícula 65.201: 12,57 ha x R$ 7.595,14 = R$ -95.489,00.

Matrícula 65.250: 5,40 ha x R$ 7.595,14 = R$ -41.050,00.

Matrícula 66.862: Sem incidência de passivo ambiental.

Matrícula 67.240: 27,96 ha x R$ 7.595,14 = R$ -212.363,00.

Matrícula 68.964: 55,35 ha x R$ 7.595,14 = R$ -420.361,00.

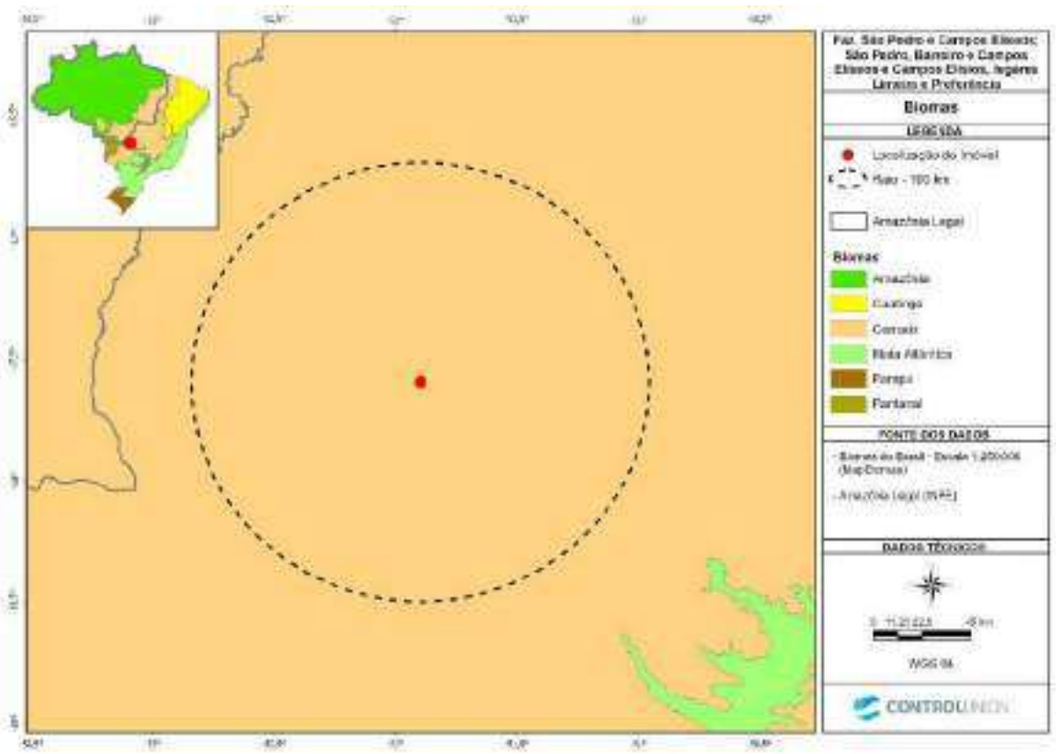


Figura 5: Localização das propriedades referente ao bioma e área de Reserva Legal[23]

[22] Desde que considerada a área averbada na matrícula citada anteriormente e mantido o vínculo entre as propriedades.
[23] Fonte: Mapa desenvolvido pelo Eng. Agro. Ernesto Fioravanti Jr.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.29/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

6. METODOLOGIA

6.1. Normas técnicas

A metodologia aplicada para a elaboração deste laudo está baseada nas normas definidas pela A.B.N.T - Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), definidas e especificadas a seguir neste relatório, e em pesquisas de mercado que englobam, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor dos imóveis avaliandos.

- ABNT NBR 14653-1:2019, que estabelece e consolida "os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliações de bens";
- ABNT NBR 14653-3:2019, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais; e
- ABNT NBR 14653-5:2006, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de máquinas e equipamentos.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados em estudos analíticos realizados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

6.2. Pesquisa de mercado para estimativa de valores

Em função das características dos imóveis avaliandos e da disponibilidade de fontes confiáveis no mercado para obtenção de valores imobiliários, a Control Union adotou para a elaboração deste laudo o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Este método é definido pela NBR 14653-1 como aquele que "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos compráveis, constituintes da amostra".

Para efetuar a comparação entre os elementos selecionados, foi atribuído aos imóveis avaliandos um unitário, obtido a partir de suas características, adequações e correções específicas. Em seguida, foram realizadas pesquisas de mercado que buscaram identificar imóveis que possuíssem elementos comparativos válidos e seus respectivos valores de mercado.

Em se tratando de uma região com características próprias, a pesquisa de amostras representativas junto ao mercado imobiliário foi feita de forma específica e direcionada. Foram consultados anúncios em jornais locais e internet, corretores e imobiliárias atuantes na região e proprietários de áreas em regiões similares ou próximas. Sempre que possível e que as informações tenham sido disponibilizadas, foram também

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.30/119

consideradas pela Control Union informações sobre transações efetuadas para propriedades similares.

Para a elaboração deste laudo foram considerados os seguintes fatores de equivalência:

a. **Equivalência de Situação:** dá-se preferência aos imóveis com a mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b. **Equivalência de Tempo:** sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação,

c. **Equivalência de Características:** sempre que possível, deve ocorrer à semelhança com os imóveis objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A pesquisa de mercado realizada na região identificou 06 (seis) amostras com características equivalentes; todas foram analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com os imóveis avaliandos.

6.3. Tratamento de dados

Para realizar o tratamento dos dados pesquisados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os seus respectivos preços.

No presente trabalho foram utilizados os fatores que efetivamente contribuiriam para homogeneização das amostras e que foram publicados por autores profissionais de engenharia e arquitetura. O coeficiente de variação foi analisado antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado uma vez que os fatores regionais referentes aos fatores específicos não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando foram determinados, inicialmente, os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com os imóveis analisados, a saber:

- **Fator Oferta (F_O):** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento e uma redução de 20% sobre o preço ofertado quando considerado opinião de terceiros.

- **Fator Atualização:** não foi aplicado, uma vez que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.31/119

- **Fator Área:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final dos imóveis. Para o cálculo do fator de dimensão de áreas, a Control Union aplicou as escalas de valor apresentas pelo Prof. Dr. Carlos Arantes no curso *in company* (2013), conforme tabela abaixo:

Até 500 ha	1,00
De 500 a 1.500 ha	0,95
De 1.500 a 2.500 ha	0,90
De 2.500 a 5.000 ha	0,85
Acima de 5.000 ha	0,80

- **Fator Profundidade, Textura e Fertilidade:** Para estabelecer do fator Profundidade, Textura e Fertilidade, a Control Union considerou, primeiramente, as informações disponibilizadas pelas fontes nas quais foram obtidas as amostras. Uma vez determinadas as características do avaliando e das amostras, foram aplicadas as escalas de valor abaixo, também apresentadas por ARANTES (2013):

Solos profundos, textura argilosa e fertilidade alta	1,20
Solos profundos, textura média e fertilidade alta	1,10
Solos profundos, textura argilosa e fertilidade boa a média	1,00
Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média	0,90
Solos medianamente profundos, textura média e fertilidade média a baixa	0,80
Solos rasos, textura arenosa e fertilidade muito baixa	0,70

- **Fator Topografia:** Para o cálculo do fator topografia, também foram aplicados pela Control Union os fatores apresentados por ARANTES (2013), conforme abaixo:

Plano	1,20
Suave Ondulada	1,00
Ondulada	0,80
Fortemente Ondulada	0,60

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.32/119

- **Fator serviços:** Para realizar a correção dos padrões de urbanização dos imóveis avaliandos frente às amostras coletadas no mercado, a Control Union utilizou a tabela citada por CANTEIRO (1998). A tabela, citada no livro "Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia" consiste, entre outros não aplicados neste laudo, na análise dos seguintes fatores:

Água potável	0,15
Rede elétrica	0,15
Rede telefônica	0,05

- **Fator Nota Agronômica:** Para a elaboração este laudo de avaliação foi utilizada a Tabela de Norton de Classe de Capacidade de Uso das Terras (exposta no item 2 deste laudo) e seus valores relativos em gerar renda para determinar o aproveitamento das propriedades e estabelecer um comparativo entre o avaliando e as amostras.

  A capacidade de uso relacionada com a qualidade das estradas permite obter índices agronômicos, também chamados de Notas Agronômicas ("N.A."). Uma vez conhecidas e determinadas por meio das classes de solo, as notas agronômicas dos imóveis avaliandos e dos dados amostrais permite comparações visando conhecer o valor da terra nua dos imóveis rurais avaliandos. A Nota Agronômica é determinada utilizando-se os fatores relacionados à sua localização, relevo e a capacidade de uso do solo.

  Para determinar as condições de acesso, foi utilizada a tabela adaptada de KOZMA (1985), mencionada em ROSSI (2005), reproduzida abaixo:

Condições de acesso e circulação				
Situação	**Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel)**	**Importância das distâncias aos centros de referência**	**Condições de trafego durante o ano**	**Escala de valor (%)**
Asfalto	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
Vicinal I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
Vicinal II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
Vicinal III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Vicinal IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Vicinal V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.33/119

Uma vez identificadas e determinadas as classes de capacidade de uso do solo, as condições de acesso e a localização dos imóveis foi possível obter a nota agronômica por meio dos fatores de ponderação abaixo:[24]

Situação		CLASSES							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Asfalto	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Vicinal I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Vicinal II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Vicinal III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Vicinal IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Vicinal V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

- **Fator servidão:** Além das condições de acesso, cabe também analisar as condições das servidões de passagem, para qual foi considerada a situação paradigma de áreas que tivessem acesso direto ou servidão de passagem como situação paradigma (fator 1,0) e àquelas sem tal servidão com escala de valor 0,9, conforme ARANTES (2013).

- **Fator referência:** Entendendo que a distância até os centros de referência pode representar uma significativa alteração no valor dos imóveis, a Control Union adotou para esta avaliação o fator de distância à sede municipal ou centros de referência, cujos valores foram apresentados por ARANTES (2013). Levando-se em consideração a situação paradigma de uma propriedade localizada a até dez quilômetros do centro de referência (fator 1,0), foram utilizadas as seguintes escalas de valor:

Até 10 km	1,00
De 10 a 20 km	0,95
De 20 a 30 km	0,90
De 30 a 40 km	0,85
De 40 a 50 km	0,80
Mais de 50 km	0,75

[24] Fonte: Avaliação de Propriedades Rurais, adaptado de KOZMA (1985) e citado por ROSSI (2005).

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.34/119

- **Fator hidrografia:** Por entender que a disponibilidade hídrica é uma característica importante para imóveis rurais, optou-se por ponderar o fator hidrografia, cujas escalas de valor são determinadas por ARANTES (2013):

rede hidrográfica de grande porte e permanente	1,00
rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	0,95
rede hidrográfica de pequeno porte e temporária	0,85
rede hidrográfica com limitações	0,80

Uma vez determinados os fatores de homogeneização a serem aplicados a cada uma das amostras, estes são multiplicados pelo valor unitário do terreno, atribuindo a cada uma das amostras um unitário específico, permitindo a utilização das destas no tratamento estatístico.

6.4. Tratamento estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos durante a homogeneização são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média dos valores, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

No qual:

n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

No qual:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.35/119

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

"q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2)

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}}\right)}$$

No qual:

n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

Para esta avaliação foi utilizado o desvio padrão, critério esse que determina os limites inferior e superior das amostras, sendo que os valores não contidos nesta amplitude deverão ser descartados, uma vez que são considerados dados discrepantes.

Descrição dos cálculos:

- Cálculo da média aritmética do conjunto amostral:

$$x = \frac{\sum_{i=1}^{n} Xi}{n}$$

Equação 1: Média aritmética

- Cálculo do desvio padrão do conjunto amostral:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} (xi - x)^2}{n-1}}$$

Equação 2: Desvio padrão

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.36/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

No qual:

xi = valor do dado amostral;
n = número de elementos amostrais;
x = média aritmética simples;
s = desvio padrão

- Cálculo dos limites no critério do desvio padrão:

Os limites são determinados pela subtração ou adição do desvio-padrão ao valor da média aritmética do conjunto amostral, conforme as equações a seguir:

$$\lim_{inf} = x - s$$

$$\lim_{sup} = x + s$$

Equação 3: Limites no critério do desvio-padrão

No qual:
$Lim_{inf.}$ = limite inferior do intervalo;
$Lim^{sup.}$ = limite superior do intervalo;
x = média aritmética simples;
s = desvio-padrão.

- Saneamento dos dados amostrais;

Após a determinação dos limites, os elementos fora desta amplitude são usados como critérios de saneamento, por exemplo: amostras com valores trinta por cento acima ou abaixo da média são excluídas durante o processo de saneamento.

- Cálculo da nova média aritmética e do novo desvio padrão

Após expurgar os elementos discrepantes, através da verificação dos valores que estão abaixo e acima dos limites, obtém-se um novo conjunto amostral saneado, onde novamente calcula-se a média aritmética saneada (xs), e o respectivo desvio padrão saneado (ss). Assim como o critério da média, este critério é aplicado uma única vez, sobre os dados homogeneizados.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.37/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

6.5. Determinação de valor – benfeitorias não reprodutivas (construções)

Para a determinação do valor das benfeitorias presentes no imóvel avaliando, foi utilizado pela Control Union o Método do Custo de Reprodução. Para estabelecer o valor, foram utilizados os valores do custo unitário básico (CUB) publicados nas revistas e/ou entidades regionais correspondentes somados a uma porcentagem indicada na tabela de *Vantagem da Coisa Feita* (abaixo), que acresce uma porcentagem ao valor do imóvel já pronto para uso, já considerando os possíveis custos indiretos.

Tabela "Vantagem da coisa Feita"				
Tipo de construção	Nova	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
Grande estrutura	25%	25% - 21%	25% - 13%	13% - 0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15% - 12,5%	12,5% - 7,8%	7,8% - 0%
Industrial e residencial médio	10%	10% - 8,4%	8,4% - 5,2%	5,2% - 0%
Residencial modesto e proletários	5%	5% - 4,2%	4,2% - 2,6%	2,6% - 0%

Com base nas informações coletadas na vistoria, foi estimada a idade do imóvel e determinado o estado de conservação das benfeitorias. Uma vez determinados esses fatores, foi o critério de acordo com o método de Ross-Heidecke que considera o estado de conservação e depreciação física da benfeitoria.

6.6. Critério do Cálculo de Depreciação Técnica e Obsolescência das Máquinas

Adotamos, para calcular a depreciação, o Método de Caires, concebido por Hélio Roberto Ribeiro de Caires em sua obra Novos Tratamentos Matemáticos em Temas de Engenharia de Avaliações, largamente utilizado em engenharia de avaliações e considera que a depreciação é função dependente de idade (t), práticas de manutenção (μ), regime de trabalho (t), vida útil esperada (η) de acordo com a fórmula:

$$D(t,\mu,\tau,\eta) = \frac{A}{1 + Be^{\phi(\mu,\tau) * C * (t/\eta)}}$$

Onde:

A = 1,347961431

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.38/119

B = A-1

C = 3,579761431

e = 2,7182

$$\phi(\mu,\tau) = 0{,}853081710\, e^{0{,}067348748\tau - 0{,}041679277\mu - 0{,}001022860\,\tau\,\mu}$$

“τ” Fator de trabalho: Tem a função de levar em conta as condições de carga de trabalho do equipamento tais como: regime contínuo, intermitente, constantes acionamentos e paradas, rotação alta e/ou baixa, sub ou super utilização em relação às condições de projeto, temperaturas e ambiente corrosivo, etc.). Este item é pontuado de acordo com a tabela a seguir:

Fator de Trabalho (τ)	
Nulo	0
Leve	5
Normal	10
Pesado	15
Extremo	20

“μ” Fator de Práticas de Manutenção: Leva em conta o regime e manutenção aplicado aos equipamentos tais como sem manutenção, com manutenção corretiva, manutenção preventiva e manutenção preditiva, com equipe própria, terceirizada ou externa. O fator de práticas de manutenção é pontuado de acordo com a tabela a seguir.

Práticas de Manutenção (μ)	
Inexistente	0
Deficiente	5
Normal	10
Rigorosa	15
Perfeita	20

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.39/119

O cálculo da vida útil de máquinas, equipamentos e bens individuais foi baseado nos seguintes estudos:

■ Normal Use Life Study, da ASA – American Society of Appraisers (Sociedade Americana de Avaliadores);

■ Estudo de Vidas Úteis de Máquinas e Equipamentos, do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Divisão São Paulo;

■ Publication 946 (2008) – How to Depreciate Property – Table of Class Lives and Recovery Periods – Internal Revenue Services – USA Department of Treasury;

■ Manual de Contabilidade para o Setor Elétrico – ANEEL (Agência Nacional de Energia Elétrica).

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.40/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Para este laudo, foram atingidos pela Control Union os seguintes graus de fundamentação e precisão:

7.1. Grau de precisão

Tabela 4 da Norma - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de método comparativo direito de dados de mercado.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40	≤ 50%
NOTA 1: Observar o descrito em 9.1 NOTA 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Matrícula	Intervalo de confiabilidade	Grau de Precisão
23.353	13%	Grau III
25.819	13%	Grau III
31.482	13%	Grau III
63.511	13%	Grau III
63.568	13%	Grau III
65.201	13%	Grau III
65.250	13%	Grau III
66.862	13%	Grau III
67.240	13%	Grau III
68.964	13%	Grau III

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.41/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

7.2. Grau de fundamentação - terreno[25]

Enquadramento segundo o grau de fundamentação para tratamento por fatores			
Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4, 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Matrículas 23.353, 25,819, 63.568, 65.201, 65.250, 67.240 e 68.964.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caraterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 **a**
a - No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.				
			Grau de fundamentação atingido:	Grau I

[25] De acordo com a ABNT NBR 14.653-3: 2019, o grau de precisão depende exclusivamente das características de mercado e da amostra coletada em por isso, não é passível de fixação *a priori.*

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.42/119

Matrícula 31.482, 63.511, 66.862.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caraterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 **a**
a – No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.				
Grau de fundamentação atingido:				Grau II

Exigências para atingir grau III

- Identificação completa das amostras com fotos e coordenadas e fontes das fontes de informação;
- Vistoria dos dados de mercado por engenheiro de avaliações;
- Adoção da estimativa de tendência central.

Na tabela acima identificam três campos (Grau I, II e III) com 5 itens, sendo assim, para cada item atingido soma-se o valor referente ao grau, ou seja, ao atendimento do grau I soma-se um ponto, e assim por diante.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.43/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

7.3. Grau de fundamentação - benfeitorias não reprodutivas (construções)

Este laudo foi elaborado de acordo com as normas estabelecidas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, especificamente pela NBR 14653-1:2019.

Tabela 1 – Grau de Fundamentação para avaliação de benfeitorias

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

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.44/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

7.4. Grau de fundamentação – máquinas e equipamentos

Este laudo foi elaborado de acordo com as normas estabelecidas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, especificamente pela NBR 14653-5/2006.

De acordo com essa norma, o presente trabalho foi classificado de “Grau II de Fundamentação”, seguindo o princípio de “Laudo de Avaliação de Máquinas, Equipamentos ou Instalações Industriais Isolados”.

O grau de fundamentação deste laudo foi obtido com base nas observações realizadas durante a vistoria efetuada pela Control Union, pelos documentos fornecidos pelo cliente/contratante e pelos dados disponíveis no mercado. Estes dados foram aplicados às tabelas a seguir, transcritas da Norma da ABNT NBR 14.653-5: 2006

Tabela 2 - Grau de Fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: Cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte de informação
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.45/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tabela 3 - Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

Levando-se em conta a metodologia aplicada para a elaboração deste laudo, foram estabelecidas as seguintes pontuações:

Item	Pontos	Comentários
1	2	Caracterização sintética dos bens
2	2	O funcionamento não foi observado
3	1	Cotação para bens similares
4	2	Depreciação calculada por método consagrado
Total	**7**	**Grau II**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.46/119

8. CRITÉRIO ADOTADO PARA APLICAÇÃO DE VALORES

8.1. Valor de mercado

8.1.1. Definição

Segundo a NBR 14653-1:2019, item 3.1.47, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente. O valor de mercado apresentado neste laudo respeita o fator oferta e demanda do mercado para determinada época de negociação, sendo esses reflexos diretos da situação mercadológica atual, passível de alterações dentro de um determinado período devido a essas mesmas condições.

8.1.2. Situação mercadológica

De acordo com as fontes consultadas, imóveis destinados a agricultura, possuem valor entre R$ 95.000,00 e R$ 185.000,00 por hectare; os imóveis destinados a área de pecuária variam de R$40.000,00 à R$ 60.000,00 por hectare. Esses valores oscilam de acordo com sua localização, tamanho, tipo de solo, disponibilidade hídrica, acesso, entre outros fatores.

Com base nas pesquisas realizadas, considera-se que a venda dos imóveis com o valor de mercado identificado neste laudo seria realizada em médio-longo prazo (30 a 36 meses), desde que observadas condições de mercado iguais às apresentadas na data de referência da elaboração deste laudo.

8.2. Valor de liquidação forçada

Segundo a NBR 14653-1:2019, item 3.1.46, liquidação forçada é a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Este valor é comumente utilizado para garantias bancárias e reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta. Desta forma os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois, nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda. Para este valor, a Control Union utiliza como referência um deságio de 30% do valor de mercado calculado e um prazo de venda médio (de 24 a 30 meses).

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.47/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

9. VALORES

9.1. Detalhamento de valores

9.1.1. Valor do terreno

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda São Pedro e Campos Elíseos - 23.353	72,60	145.957,00	10.596.478,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	10.596.478,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,60	6.357.886,80

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazendas São Pedro e Campos Elíseos - 25.819	92,30	145.957,00	13.471.831,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	13.471.831,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,60	8.083.098,60

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda São Pedro, Barreiro e Campos Elíseos - 31.482	3,00	129.313,00	387.939,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	387.939,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,60	232.763,40

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda São Pedro e Campos Elíseo - 63.511	641,19	127.306,00	81.626.914,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	81.626.914,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,60	48.976.148,40

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda São Pedro e Campos Elíseos, - 63.568	83,91	140.543,00	11.793.399,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	11.793.399,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,60	7.076.039,40

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda São Pedro, Barreiro e Campos Elíseos - 65.201	62,86	164.658,00	10.350.748,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	10.350.748,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,60	6.210.448,80

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda São Pedro, Barreiro e Campos Elíseos - 65.250	429,72	147.164,00	63.239.873,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	63.239.873,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,60	37.943.923,80

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda Campos Elísios, lugares Limeira e Preferência - 66.862	446,78	105.832,00	47.284.023,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	47.284.023,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,60	28.370.413,80

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda São Pedro e Campos Elíseos - 67.240	145,30	163.674,00	23.782.143,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	23.782.143,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,60	14.269.285,80

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R$)	Valor Total (R$)
Fazenda São Pedro, Barreiro e Campos Elíseos - 68.964	389,50	160.708,00	62.596.553,00
Valor de Mercado (R$)	F. Comercialização	1,00	62.596.553,00
Valor de Liquidação Forçada (R$)	F. Comercialização	0,60	37.557.931,80

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.50/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

9.1.2. Valor de benfeitorias não reprodutivas[26]

Matrícula 63.511

Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R$)	Idade aparente	Vida Remanescente	Padrão benf.	Coeficiente de reajuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Custo Depreciado
Casa depósito	80,00	2.090,72	20	40	Casa rústica (-)	0,41	0,64	R$ 68.408,00	R$ 43.781,00
Casa depósito - varanda	18,00	2.090,72	15	5	Cobertura simples	0,14	0,32	R$ 5.344,00	R$ 1.710,00
Casa	90,00	2.090,72	10	50	Casa rústica (-)	0,41	0,88	R$ 76.959,00	R$ 67.724,00
Casa - varanda	70,00	2.090,72	10	10	Cobertura simples	0,14	0,61	R$ 20.782,00	R$ 12.677,00
2 depósitos	95,00	2.090,72	25	35	Casa rústica (-)	0,41	0,65	R$ 81.235,00	R$ 52.803,00
Barracão máquinas	420,00	2.090,72	10	10	Cobertura média (-)	0,23	0,61	R$ 201.085,00	R$ 122.662,00
Área Construída	**773,00**	**Valor de mercado**		*Fator*			*1,00*	R$ 453.813,00	R$ 301.357,00
		Valor de liquidação		*Fator*			*0,70*	R$ 317.669,00	R$ 210.950,00

[26] Calculado de acordo com índices tabelados (CUB/m²). Fonte: https://www.sindusconpa.org.br/cub. Considerado somente valor construído por metro quadrado, sem análise de capacidade e estrutura.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.51/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula 68.964

Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R$)	Idade aparente	Vida Remanescente	Padrão benf.	Coeficiente de reajuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Custo Depreciado
Barracão 02	500,00	2.090,72	10	10	Cobertura média	0,29	0,61	R$ 306.290,00	R$ 186.837,00
Açougue	25,00	2.090,72	5	55	Casa rústica	0,48	0,93	R$ 25.141,00	R$ 23.381,00
Açougue- cobertura	15,00	2.090,72	5	15	Cobertura simples	0,14	0,84	R$ 4.453,00	R$ 3.741,00
Casa 01 - sede	125,00	2.090,72	5	55	Casa proletário (-)	0,62	0,95	R$ 163.076,00	R$ 154.922,00
Casa 01 - sede - varanda	125,00	2.090,72	5	15	Cobertura simples	0,14	0,84	R$ 37.110,00	R$ 31.172,00
Alojamento	63,00	2.090,72	20	40	Casa rústica	0,48	0,78	R$ 63.355,00	R$ 49.417,00
Alojamento - varanda	18,00	2.090,72	15	5	Cobertura simples	0,14	0,32	R$ 5.344,00	R$ 1.710,00
Casa 02	150,00	2.090,72	10	50	Casa rústica	0,48	0,90	R$ 150.845,00	R$ 135.761,00
Casa 02 - varanda	38,00	2.090,72	10	10	Cobertura simples	0,14	0,62	R$ 11.282,00	R$ 6.995,00
Cobertura - tanque de abastecimento	36,00	2.090,72	10	10	Cobertura simples	0,14	0,61	R$ 10.688,00	R$ 6.520,00
Barracão 01	550,00	2.090,72	20	40	Galpão econômico	0,61	0,71	R$ 700.287,00	R$ 497.204,00
Barracão 01 - varanda	400,00	2.090,72	10	10	Cobertura média (-)	0,23	0,61	R$ 191.510,00	R$ 116.821,00
Área Construída	**2.045,00**	**Valor de mercado**		*Fator*			*1,00*	R$ 1.669.381,00	R$ 1.214.481,00
		Valor de liquidação		*Fator*			*0,70*	R$ 1.168.566,70	R$ 850.136,70

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.52/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

9.1.3. Valor de máquinas e equipamentos

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VIDA ÚTIL	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
JATAÍ - GO	68.694	1	TERRACEADOR, FAB BALDAN, 28 DISCOS DE 28 POLEGADAS	2020	15	130.000,00	1,0000	130.000,00	91.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	GRADE NIVELADORA, FAB TATU, 36 DISCOS DE 22 POLEGADAS	2022	15	46.200,00	1,0000	46.200,00	32.340,00
JATAÍ - GO	68.694	1	TRATOR, FAB CASE, MODELO FRAMAL 100	2020	20	135.000,00	1,0000	135.000,00	94.500,00
JATAÍ - GO	68.694	1	LÂMINA, FAB MX, MODELO MXU 308 1000KG	2020	10	9.500,00	1,0000	9.500,00	6.650,00
JATAÍ - GO	68.694	1	TRATOR, FAB JOHN DEERE, MODELO 6415, 106 CV	2012	20	250.000,00	1,0000	250.000,00	175.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VIDA ÚTIL	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
JATAÍ - GO	68.694	1	MISTURADEIRA, FAB CASALE, MODELO RX 175	2022	20	150.000,00	1,0000	150.000,00	105.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	PÁ CARREGADEIRA, FAB MAXLOADER, MODELO MAX 956C	2023	20	450.000,00	1,0000	450.000,00	315.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	CARRETA TRATADORA DE SEMENTE, FAB GRAZMEC, MODELO TS 5	2018	15	85.000,00	1,0000	85.000,00	59.500,00
JATAÍ - GO	68.694	1	PLANTADEIRA, FAB TATU, MODELO USAP 20 LINHAS	2016	15	300.000,00	1,0000	300.000,00	210.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	TRATOR, FAB NEW HOLLAND, MODELO T8.325	2014	20	535.000,00	1,0000	535.000,00	374.500,00

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VIDA ÚTIL	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
JATAÍ - GO	68.694	1	CAMINHÃO COM MUNCK, FAB IVECO, MODELO TECTOR 240E22	2013	10	420.000,00	1,0000	420.000,00	294.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	PLATAFORMA, FAB JOHN DEERE, MODELO 0630A	2020	15	205.000,00	1,0000	205.000,00	143.500,00
JATAÍ - GO	68.694	1	COLHEITADEIRA, FAB JOHN DEERE, MODELO S770, POTÊNCIA 378 CV	2022	20	2.000.000,00	1,0000	2.000.000,00	1.400.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	COLHEITADEIRA, FAB JOHN DEERE, MODELO S760, POTÊNCIA 325 CV	2020	20	1.550.000,00	1,0000	1.550.000,00	1.085.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	TRATOR, FAB NEW HOLLAND, MODELO T8.325	2014	20	535.000,00	1,0000	535.000,00	374.500,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.55/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VIDA ÚTIL	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
JATAÍ - GO	68.694	1	PLANTADEIRA, FAB BEW HOLLAND, MODELO PL 7036	2015	15	350.000,00	1,0000	350.000,00	245.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	CAMINHÃO CAÇAMBA, FAB MERCEDES BENS, MODELO 1938	2003	10	115.000,00	1,0000	115.000,00	80.500,00
JATAÍ - GO	68.694	1	TRATOR, FAB JOHN DEERE, MODELO 6125 J	2022	20	400.000,00	1,0000	400.000,00	280.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	CARRETA GRANELEIRA, FAB JAN, MODELO TANKER MAGNU 25.000 TONS	2020	15	160.000,00	1,0000	160.000,00	112.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	TRATOR, FAB NEW HOLLAND, MODELO TM 7020	2015	20	250.000,00	1,0000	250.000,00	175.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VIDA ÚTIL	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
JATAÍ - GO	68.694	1	ESPARRAMADEIRA, FAB JAN, MODELO LANCER MAXIMUS	2011	15	80.000,00	1,0000	80.000,00	56.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO, FAB JOHN DEERE, MODELO 4730	2009	20	300.000,00	1,0000	300.000,00	210.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	PLANTADEIRA, FAB TATU, MODELO USAP 30 LINHAS	2016	15	480.000,00	1,0000	480.000,00	336.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	PLATAFORMA, FAB NEW HOLLAND, MODELO 17X45	2014	15	50.000,00	1,0000	50.000,00	35.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	COLHEITADEIRA, FAB NEW HOLLAND, MODELO CR 7.90	2014	20	1.000.000,00	1,0000	1.000.000,00	700.000,00

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.57/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VIDA ÚTIL	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
JATAÍ - GO	68.694	1	PLATAFORMA, FAB NEW HOLLAND, MODELO 15X45	2014	15	40.000,00	1,0000	40.000,00	28.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	COLHEITADEIRA, FAB NEW HOLLAND, MODELO CR 9060	2014	20	800.000,00	1,0000	800.000,00	560.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	PLATAFORMA, FAB JOHN DEERE, MODELO 740FD 35 PES DRAPER	2022	15	650.000,00	1,0000	650.000,00	455.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	PLATAFORMA, FAB NEW HOLLAND, MODELO 35 PES DRAPER	2014	15	250.000,00	1,0000	250.000,00	175.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	PLATAFORMA, FAB NEW HOLLAND, MODELO 30 PES	2014	15	120.000,00	1,0000	120.000,00	84.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VIDA ÚTIL	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
JATAÍ - GO	68.694	1	TRATOR, FAB NEW HOLAND, MODELO T7.205	2018	20	400.000,00	1,0000	400.000,00	280.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	CAMINHÃO CAÇAMBA, FAB MERCEDES BENS, MODELO ATRON 2324	2014	10	300.000,00	1,0000	300.000,00	210.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	TRATOR, FAB NEW HOLLAND, MODELO T8.355	2014	20	700.000,00	1,0000	700.000,00	490.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	GRADE ARADORA, FAB BALDAN, MODELO 24 DISCOS DE 28 POLEGADAS	2014	15	45.000,00	1,0000	45.000,00	31.500,00
JATAÍ - GO	68.694	1	DISTRIBUIDOR AUTOPROPELIDO, FAB STARA, MODELO HERCULES 5.0	2015	10	550.000,00	1,0000	550.000,00	385.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	CAMINHÃO, FAB MERCEDES BENS, MODELO 1933 LS	1987	10	90.000,00	1,0000	90.000,00	63.000,00

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

LOCAL	MATRÍCULA	QTDE	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VIDA ÚTIL	VALOR NOVO TOTAL (R$)	COEF. DEPRECIAÇÃO	VALOR ATUAL (R$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R$)
JATAÍ - GO	68.694	1	CAMINHÃO, FAB MERCEDES BENS, MODELO ACTROS 2546 LS	2010	10	320.000,00	1,0000	320.000,00	224.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	CARRETA BOIADEIRA, FAB RODOLINEA, MODELO PC 3E	2008	10	140.000,00	1,0000	140.000,00	98.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	CARRETA PRANCHA, FAB TROPPA CARTUDO, MODELO 3E	2022	10	200.000,00	1,0000	200.000,00	140.000,00
JATAÍ - GO	68.694	1	CARRETA CAÇAMBA, FAB NOMA, MODELO SRAB2E18 BCMT	2014	10	110.000,00	1,0000	110.000,00	77.000,00
			TOTAL			**14.700.700,00**		**14.700.700,00**	**10.290.490,00**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.60/119

9.1.4. Campo de arbítrio[27]

Para esta avaliação, não foi utilizado o campo de arbítrio.

9.1.5. Valor do passivo ambiental[28]

Matrícula	Imóvel	Área total (ha)	Área de reserva em déficit	Valor Total (R$)
23.353	Fazenda São Pedro e Campos Elíseos	72,60	14,52	-110.281,00
25.819	Fazendas São Pedro e Campos Elíseos	92,30	18,46	-140.206,28
31.482	Fazenda São Pedro, Barreiro e Campos Elíseos	3,00	0,60	-4.557,00
63.511	Fazenda São Pedro e Campos Elíseo	641,19	0,00	0,00
63.568	Fazenda São Pedro e Campos Elíseos	83,91	2,27	-17.237,00
65.201	Fazenda São Pedro, Barreiro e Campos Elíseos	62,86	12,57	-95.489,00
65.250	Fazenda São Pedro, Barreiro e Campos Elíseos	429,72	5,40	-41.050,00
66.862	Fazenda Campos Elísios, lugares Limeira e Preferência	446,78	0,00	0,00
67.240	Fazenda São Pedro e Campos Elíseos	145,30	27,96	-212.363,00
68.964	Fazenda São Pedro, Barreiro e Campos Elíseos	389,50	55,35	-420.361,00

[27] Intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.
[28] Conforme item 5 deste laudo.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.61/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

10. DETALHAMENTO DOS VALORES POR IMÓVEL

ITEM	MATRÍCULAS				
	23.353	25.819	31.482	63.511	63.568
TERRA NUA	10.596.478,00	13.471.831,00	387.939,00	81.626.914,00	11.793.399,00
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	0,00	0,00	0,00	301.357,00	0,00
MERCADO MÁQ. E EQUIPAMENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASSIVO AMBIENTAL	-110.281,00	-140.206,00	-4.557,00	0,00	-17.237,00
Valor de Mercado	**10.486.197,00**	**13.331.625,00**	**383.382,00**	**81.928.271,00**	**11.776.162,00**
Valor de Venda Forçada	**6.247.606,00**	**7.942.893,00**	**228.206,00**	**49.156.963,00**	**7.058.802,00**
Área (ha)	72,60	92,30	3,00	641,19	83,91
R$/ha	**144.438,00**	**144.438,00**	**127.794,00**	**127.776,00**	**140.338,00**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.62/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

ITEM	MATRÍCULAS					TOTAL
	65.201	65.250	66.862	67.240	68.964	
TERRA NUA	10.350.748,00	63.239.873,00	47.284.023,00	23.782.143,00	62.596.553,00	357.810.825,00
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	0,00	0,00	0,00	0,00	1.214.481,00	1.515.838,00
MERCADO MÁQ. E EQUIPAMENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	14.700.700,00	14.700.700,00
PASSIVO AMBIENTAL	-95.489,00	-41.050,00	0,00	-212.363,00	-420.361,00	-1.041.544,00
Valor de Mercado	**10.255.259,00**	**63.198.823,00**	**47.284.023,00**	**23.569.780,00**	**78.091.373,00**	**372.985.819,00**
Valor de Venda Forçada	**6.114.960,00**	**37.902.874,00**	**28.370.414,00**	**14.056.923,00**	**48.156.749,00**	**224.844.944,00**
Área (ha)	62,86	429,72	446,78	145,30	389,50	3.014,58
R$/ha	**163.139,00**	**147.068,00**	**105.832,00**	**162.212,00**	**200.489,00**	**123.727,00**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.63/119

11. CONCLUSÃO DOS VALORES

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual os imóveis estão inseridos, concluímos os seguintes valores:

Valor de Mercado:

R$ 340.304.895,00 (Trezentos e quarenta milhões, trezentos e quatro mil, oitocentos e noventa e cinco reais).

Valor de Liquidação Forçada:

R$ 205.236.390,00 (Duzentos e cinco milhões, duzentos e trinta e seis mil, trezentos e noventa reais).

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.64/119

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é pautada pelas seguintes limitações e pressuposições relacionadas a seguir.

1. Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se ainda que o mesmo se encontre livre de quaisquer ônus. A Control Union não é uma empresa de consultoria jurídica, assim, eventuais comentários sobre a titularidade são feitos sob a ótica leiga, não tendo esta avaliação por finalidade confirmar quaisquer aspectos relativos à regularidade formal ou legal desse documento.
2. Para a elaboração do trabalho são utilizadas informações prestadas por terceiros. Apesar de todos os cuidados tomados, não nos é possível dar plena garantia quanto à veracidade das mesmas.
3. Presume-se que as informações fornecidas pelo cliente, bem como aquelas contidas na documentação, estejam corretas, não sendo de nossa competência atestar pela exatidão das mesmas. Na falta de informações exatas são feitas estimativas e aproximações. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações acima mencionadas.
4. Não foram realizados quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, o qual é presumido como adequado às condições do mercado local e coerente com o apresentado por bancos de dados públicos consultados.
5. Não foram realizados estudos de caráter ambiental no solo visando à averiguação da presença de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao próprio meio ambiente. A Control Union não possui “know-how” sobre fatores que possam afetar o meio ambiente ou a saúde, razão pela qual os valores aqui reportados não consideram esses aspectos. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso venha a ser identificada alguma característica dessa natureza que possa afetar o potencial de venda dos imóveis.
6. É vedada a publicação, ainda que parcial, deste trabalho, que é dirigido ao cliente discriminado na capa, e a Control Union não tem qualquer responsabilidade perante terceiros que venham a assumir posições e ou tomar decisões com base em seu conteúdo.
7. Os responsáveis pela avaliação declaram não ter conhecimento de interesse, presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis objeto deste trabalho.
8. Os valores apresentados refletem as condições de mercado vigentes na data da avaliação, constituindo uma “fotografia” momentânea. Tendências positivas do mercado observado em períodos pretéritos não constituem fatores indicativos de sucessos futuros. Eventuais projeções apresentadas têm caráter meramente opinativo, e a Control Union não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.
9. Ressalta-se o fato da confidencialidade das informações contidas no presente documento, principalmente no que diz respeito a transações efetuadas.
10. O laudo é considerado pela Control Union, como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.65/119

13. ENCERRAMENTO

Pondo-se à disposição dos Srs. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo.

Elaborado por: Juliana Diniz dos Santos
Departamento técnico

Revisado por: Alexandre Prado Marquesi
Departamento técnico

Dhiego Fernandes Souza Alencar
Engenheiro Agrônomo
CREA: 5069494316

São Paulo, 25 de setembro de 2025.

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.66/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

14. RELAÇÃO DE FORNECEDORES E PREÇOS

Abaixo estão relacionadas as empresas que nos auxiliaram nas cotações dos bens avaliados neste laudo (valor de reposição e/ou valor de mercado). Os valores que deram origem a esse trabalho foram obtidos

1) **Fonte:** Kepler Weber
Contato: Sr. Manoel Hiago **Telefone:** (61)99909-2025
Itens: Equipamentos para armazenagem e beneficiamento de grãos

2) **Fonte:** Toledo
Contato: Sr. Paulo Faber **Telefone:** (62)99994-3634
Itens: Balanças

3) **Fonte:** Consilos
Contato: Sr. Márcio **Telefone:** (45)3228-3434
Itens: Equipamentos para armazenagem e beneficiamento de grãos

4) **Fonte:** GSI
Contato: Sr. Lucas **Telefone:** (54)3342-7500
Itens: Equipamentos para armazenagem e beneficiamento de grãos

5) **Fonte:** Metalúrgica Saur
Contato: Srª. Cristiane **Telefone:** (51)2148-1012
Itens: Plataforma de descarga

6) **Fonte:** Pinhalense
Contato: Sr. Ico Telefone: (19)99218-1495
Itens: Mesa densimétrica, máquina de pré-limpeza, elevadores, caixas metálicas

7) **Fonte:** Google Shopping
Contato: Cotação on line www.shopping.google.com
Itens: Geradores

8) **Fonte:** MFRural
Contato: Cotação on line www.mfrural.com.br
Itens: Plantadeiras, colheitadeiras, tratores, implementos

9) **Fonte:** Agrofy
Contato: Cotação on line www.agrofy.com
Itens: Plantadeiras, colheitadeiras, tratores, implementos

10) **Fonte:** Usado Agro
Contato: Cotação on line www.usadoagro.com.br
Itens: Plantadeiras, colheitadeiras, tratores, implementos

11) **Fonte:** Brique Rural
Contato: Cotação on line www.briquerural.com.br
Itens: Plantadeiras, colheitadeiras, tratores, implementos

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.67/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

12) **Fonte:** Pop Agro
Contato: Cotação on line www.popagro.com.br
Itens: Plantadeiras, colheitadeiras, tratores, implementos

13) **Fonte:** Trucadão
Contato: Cotação on line www.trucadao.com.br
ItensTratores, implementos

14) **Fonte:** Mercado Máquinas
Contato: Cotação on line www.mercadomaquinas.com.br
Itens: Pás carregadeiras, escavadeiras, tratores

15) **Fonte:** FIPE
Contato: Cotação on line www.fipe.org.br
Itens: Veículos, tratores, máquinas agrícolas

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.68/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

15. DADOS AMOSTRAIS

Amostra 1			
Localização:	Rio Verde/GO	Data base:	jun-25
Contato:	Mil Fazendas - Renner / Douglas	Telefone:	(62)3626-1000
Valor total (R$):	R$ 38.088.000	Situação:	Oferta
Área total (ha):	307,27	Benfeitorias	Sim
Valor Benf.	R$ 0,00	Área construída (m²):	0,00
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Vicinal I
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	38,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Sim
Rede elétrica:	Sim	Nota Agronômica:	0,760171592
Hidrografia	Possui rede hidrográfica com limitações	Exploração:	Agricultura
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média		

Classes de solo (em hectares)							
I		II	245,89	III		IV	
V		VI		VII		VIII	61,38

Amostra 2			
Localização:	Rio Verde/GO	Data base:	abr-25
Contato:	Pointer Neg Imobiliários - Pointer Neg Imobiliários	Telefone:	(62) 4102-3282
Valor total (R$):	R$ 73.750.000	Situação:	Oferta
Área total (ha):	605,00	Benfeitorias	Não
Valor Benf.	R$ 0,00	Área construída (m²):	0,00
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Vicinal I
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	25,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Não
Rede elétrica:	Sim	Nota Agronômica:	0,6745
Hidrografia	Possui rede hidrográfica com limitações	Exploração:	Misto
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade alta a média		

Classes de solo (em hectares)							
I		II	363,00	III		IV	
V	121,00	VI		VII		VIII	121,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Amostra 3							
Localização:	Rio Verde /GO			Data base:	jun-25		
Contato:	Corretora - Larissa Carvalho			Telefone:	(62)99921-6612		
Valor total (R$):	R$ 100.000.000			Situação:	Oferta		
Área total (ha):	968,00			Benfeitorias	Sim		
Valor Benf.	R$ 400.000			Área construída (m²):	0,00		
Topografia:	Suave ondulada			Acesso:	Vicinal I		
Servidão:	Sim			Distância referência (km):	45,00		
Água potável:	Não			Rede telefônica:	Não		
Rede elétrica:	Sim			Nota Agronômica:	0,653125		
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente			Exploração:	Agricultura		
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade alta a média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II	532,40	III		IV	
V	242,00	VI		VII		VIII	193,60

Amostra 4							
Localização:	Rio Verde /GO			Data base:	jun-25		
Contato:	Mil Fazendas - Douglas Almeida			Telefone:	(62) 98232-6944		
Valor total (R$):	R$ 26.448.000			Situação:	Oferta		
Área total (ha):	183,08			Benfeitorias	Sim		
Valor Benf.	R$ 100.000,00			Área construída (m²):	0,00		
Topografia:	Suave ondulada			Acesso:	Vicinal I		
Servidão:	Sim			Distância referência (km):	20,00		
Água potável:	Não			Rede telefônica:	Sim		
Rede elétrica:	Sim			Nota Agronômica:	0,566720559		
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente			Exploração:	Agricultura		
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade alta a média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II	96,80	III		IV	
V		VI		VII		VIII	86,28

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Amostra 5							
Localização:	Jataí /GO			Data base:		jun-25	
Contato:	Pointer Imóveis - Rafael			Telefone:		(62) 8449-4550	
Valor total (R$):	R$ 60.000.000			Situação:		Oferta	
Área total (ha):	493,00			Benfeitorias		Sim	
Valor Benf.	R$ 1.445.000,00			Área construída (m²):		0,00	
Topografia:	Suave ondulada			Acesso:		Vicinal I	
Servidão:	Sim			Distância referência (km):		60,00	
Água potável:	Não			Rede telefônica:		Não	
Rede elétrica:	Sim			Nota Agronômica:		0,76	
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente			Exploração:		Agricultura	
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade alta a média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II	394,40	III		IV	
V		VI		VII		VIII	98,60

Amostra 6							
Localização:	Porteirão/GO			Data base:		jun-25	
Contato:	B7 Imobiliária - Flávio			Telefone:		(61) 99990-1019	
Valor total (R$):	R$ 74.750.000			Situação:		Oferta	
Área total (ha):	558,00			Benfeitorias		Sim	
Valor Benf.	R$ 1.200.000,00			Área construída (m²):		0,00	
Topografia:	Suave ondulada			Acesso:		Vicinal I	
Servidão:	Sim			Distância referência (km):		22,00	
Água potável:	Não			Rede telefônica:		Sim	
Rede elétrica:	Sim			Nota Agronômica:		0,713521505	
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e permanente			Exploração:		Agricultura	
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade alta a média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II	410,00	III		IV	
V		VI		VII		VIII	148,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.71/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

16. CLASSES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Matrícula 23.353

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Classe$_4$	Área$_4$ (ha)	Nota$_4$	Classe$_5$	Área$_5$ (ha)	Nota$_5$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Asfalto	II	72,6000	0,950			0,000			0,000			0,000			0,000	72,60	0,950
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Matrícula 25.819

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Classe$_4$	Área$_4$ (ha)	Nota$_4$	Classe$_5$	Área$_5$ (ha)	Nota$_5$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Asfalto	II	92,3000	0,950			0,000			0,000			0,000			0,000	92,3000	0,950
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.72/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

Matrícula 31.482

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Classe$_4$	Área$_4$ (ha)	Nota$_4$	Classe$_5$	Área$_5$ (ha)	Nota$_5$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Asfalto	II	2,5000	0,950	VII	0,5000	0,300			0,000			0,000			0,000	3,0000	0,842
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Matrícula 63.511

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Classe$_4$	Área$_4$ (ha)	Nota$_4$	Classe$_5$	Área$_5$ (ha)	Nota$_5$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Asfalto	II	444,0000	0,950	VI	48,5667	0,400	VIII	148,6200	0,200			0,000			0,000	641,1867	0,734
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.73/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

Matrícula 63.568

Propriedade	Acesso	Classe$_1$	Área$_1$ (ha)	Nota$_1$	Classe$_2$	Área$_2$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_3$ (ha)	Nota$_3$	Classe$_4$	Área$_4$ (ha)	Nota$_4$	Classe$_5$	Área$_5$ (ha)	Nota$_5$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	II	67,7000	0,903	V	1,4500	0,475	VI	0,2500	0,380	VIII	14,5131	0,190			0,000	83,9131	0,770
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Matrícula 65.201

Propriedade	Acesso	Classe$_2$	Área$_1$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_2$ (ha)	Nota$_3$	Classe$_4$	Área$_3$ (ha)	Nota$_4$	Classe$_5$	Área$_4$ (ha)	Nota$_5$	Classe$_6$	Área$_5$ (ha)	Nota$_6$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	II	62,8621	0,903			0,000			0,000			0,000			0,000	62,8621	0,903
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Matrícula 65.250

Propriedade	Acesso	Classe$_2$	Área$_1$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_2$ (ha)	Nota$_3$	Classe$_4$	Área$_3$ (ha)	Nota$_4$	Classe$_5$	Área$_4$ (ha)	Nota$_5$	Classe$_6$	Área$_5$ (ha)	Nota$_6$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Asfalto	II	346,9838	0,950	VI	2,2000	0,400	VIII	80,5400	0,200			0,000			0,000	429,724	0,807
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.74/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

Matrícula 66.862

Propriedade	Acesso	Classe$_2$	Área$_1$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_2$ (ha)	Nota$_3$	Classe$_4$	Área$_3$ (ha)	Nota$_4$	Classe$_5$	Área$_4$ (ha)	Nota$_5$	Classe$_6$	Área$_5$ (ha)	Nota$_6$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	II	239,0000	0,903	V	14,0000	0,475	VIII	193,7838	0,190			0,000			0,000	446,7838	0,580
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Matrícula 67.240

Propriedade	Acesso	Classe$_2$	Área$_1$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_2$ (ha)	Nota$_3$	Classe$_4$	Área$_3$ (ha)	Nota$_4$	Classe$_5$	Área$_4$ (ha)	Nota$_5$	Classe$_6$	Área$_5$ (ha)	Nota$_6$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Vicinal I	II	144,2019	0,903	VIII	1,10000	0,190			0,000			0,000			0,000	145,3019	0,897
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Matrícula 68.964

Propriedade	Acesso	Classe$_2$	Área$_1$ (ha)	Nota$_2$	Classe$_3$	Área$_2$ (ha)	Nota$_3$	Classe$_4$	Área$_3$ (ha)	Nota$_4$	Classe$_5$	Área$_4$ (ha)	Nota$_5$	Classe$_6$	Área$_5$ (ha)	Nota$_6$	Área$_{Total}$ (ha)	N. Agronômica
Avaliando	Asfalto	II	349,0000	0,950	V	7,2000	0,500	VI	2,1000	0,400	VII	8,6500	0,300	VIII	22,5549	0,200	389,5049	0,881
1	Vicinal I	II	245,89	0,903	VIII	61,38	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	307,27	0,7602
2	Vicinal I	II	363,00	0,903	V	121,00	0,475	VIII	121,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	605,00	0,6745
3	Vicinal I	II	532,40	0,903	V	242,00	0,475	VIII	193,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	968,00	0,6531
4	Vicinal I	II	96,80	0,903	VIII	86,28	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	183,08	0,5667
5	Vicinal I	II	394,40	0,903	VIII	98,60	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	493,00	0,7600
6	Vicinal I	II	410,00	0,903	VIII	148,00	0,190	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,000	558,00	0,7135

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.75/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

17. HOMOGENEIZAÇÃO

Matrícula 23.353

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	1,00	1,11	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00	154.910,19	1,39
2	0,90	109.710,74	1,00	1,05	1,00	1,00	1,41	1,00	0,94	1,04	160.297,60	1,46
3	0,90	92.561,98	1,00	1,05	1,00	0,84	1,45	1,00	1,06	1,04	132.316,82	1,43
4	0,90	129.469,08	1,00	1,00	1,00	0,84	1,68	1,00	0,89	1,00	163.524,34	1,26
5	0,90	106.602,43	1,00	1,00	1,00	0,84	1,25	1,00	1,13	1,04	132.704,17	1,24
6	0,90	118.413,98	1,00	1,05	1,00	0,84	1,33	1,00	0,94	1,00	131.989,30	1,11

Matrícula 25.819

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	1,00	1,11	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00	154.910,19	1,39
2	0,90	109.710,74	1,00	1,05	1,00	1,00	1,41	1,00	0,94	1,04	160.297,60	1,46
3	0,90	92.561,98	1,00	1,05	1,00	0,84	1,45	1,00	1,06	1,04	132.316,82	1,43
4	0,90	129.469,08	1,00	1,00	1,00	0,84	1,68	1,00	0,89	1,00	163.524,34	1,26
5	0,90	106.602,43	1,00	1,00	1,00	0,84	1,25	1,00	1,13	1,04	132.704,17	1,24
6	0,90	118.413,98	1,00	1,05	1,00	0,84	1,33	1,00	0,94	1,00	131.989,30	1,11

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.76/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula 31.482

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	1,00	1,11	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	137.244,99	1,23
2	0,90	109.710,74	1,00	1,05	1,00	1,00	1,25	1,00	0,94	1,04	142.018,05	1,29
3	0,90	92.561,98	1,00	1,05	1,00	0,84	1,29	1,00	1,06	1,04	117.228,06	1,27
4	0,90	129.469,08	1,00	1,00	1,00	0,84	1,49	1,00	0,89	1,00	144.876,83	1,12
5	0,90	106.602,43	1,00	1,00	1,00	0,84	1,11	1,00	1,13	1,04	117.571,24	1,10
6	0,90	118.413,98	1,00	1,05	1,00	0,84	1,18	1,00	0,94	1,00	116.937,88	0,99

Matrícula 63.511

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	0,95	1,11	1,19	0,97	1,00	1,00	1,00	135.115,30	1,21
2	0,90	109.710,74	1,00	1,00	1,00	1,19	1,09	1,00	0,94	1,04	139.814,29	1,27
3	0,90	92.561,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	1,00	1,06	1,04	115.408,98	1,25
4	0,90	129.469,08	1,00	0,95	1,00	1,00	1,30	1,00	0,89	1,00	142.628,71	1,10
5	0,90	106.602,43	1,00	0,95	1,00	1,00	0,97	1,00	1,13	1,04	115.746,83	1,09
6	0,90	118.413,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	0,94	1,00	115.123,31	0,97

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.77/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

Matrícula 63.568

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	1,00	1,11	1,19	1,01	1,00	1,00	1,00	149.164,29	1,34
2	0,90	109.710,74	1,00	1,05	1,00	1,19	1,14	1,00	0,94	1,04	154.351,87	1,41
3	0,90	92.561,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,18	1,00	1,06	1,04	127.408,95	1,38
4	0,90	129.469,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,36	1,00	0,89	1,00	157.458,92	1,22
5	0,90	106.602,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,13	1,04	127.781,93	1,20
6	0,90	118.413,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,08	1,00	0,94	1,00	127.093,57	1,07

Matrícula 65.201

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	1,00	1,11	1,19	1,19	1,00	1,00	1,00	174.758,06	1,57
2	0,90	109.710,74	1,00	1,05	1,00	1,19	1,34	1,00	0,94	1,04	180.835,73	1,65
3	0,90	92.561,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,38	1,00	1,06	1,04	149.269,91	1,61
4	0,90	129.469,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,59	1,00	0,89	1,00	184.475,89	1,42
5	0,90	106.602,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,19	1,00	1,13	1,04	149.706,89	1,40
6	0,90	118.413,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,26	1,00	0,94	1,00	148.900,42	1,26

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.78/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

Matrícula 65.250

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	1,00	1,11	1,19	1,06	1,00	1,00	1,00	156.191,53	1,40
2	0,90	109.710,74	1,00	1,05	1,00	1,19	1,20	1,00	0,94	1,04	161.623,50	1,47
3	0,90	92.561,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,24	1,00	1,06	1,04	133.411,28	1,44
4	0,90	129.469,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,42	1,00	0,89	1,00	164.876,93	1,27
5	0,90	106.602,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,13	1,04	133.801,83	1,26
6	0,90	118.413,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,13	1,00	0,94	1,00	133.081,05	1,12

Matrícula 66.862

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	1,00	1,11	1,19	0,76	1,00	1,00	1,00	112.323,68	1,01
2	0,90	109.710,74	1,00	1,05	1,00	1,19	0,86	1,00	0,94	1,04	116.230,03	1,06
3	0,90	92.561,98	1,00	1,05	1,00	1,00	0,89	1,00	1,06	1,04	95.941,47	1,04
4	0,90	129.469,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,89	1,00	118.569,70	0,92
5	0,90	106.602,43	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	1,00	1,13	1,04	96.222,34	0,90
6	0,90	118.413,98	1,00	1,05	1,00	1,00	0,81	1,00	0,94	1,00	95.703,99	0,81

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.79/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

Matrícula 67.240

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	1,00	1,11	1,19	1,18	1,00	1,00	1,00	173.713,59	1,56
2	0,90	109.710,74	1,00	1,05	1,00	1,19	1,33	1,00	0,94	1,04	179.754,93	1,64
3	0,90	92.561,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,37	1,00	1,06	1,04	148.377,78	1,60
4	0,90	129.469,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,58	1,00	0,89	1,00	183.373,34	1,42
5	0,90	106.602,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	1,00	1,13	1,04	148.812,14	1,40
6	0,90	118.413,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,26	1,00	0,94	1,00	148.010,50	1,25

Matrícula 68.964

Amostra ID	F_{Oferta}	U_{Puro}	$F_{Topografia}$	$F_{Área}$	F_{Solos}	$F_{Hidrografia}$	F_{NA}	$F_{Servidão}$	$F_{Referência}$	$F_{Serviços}$	$U_{Homogeniz.}$	$F_{homogen}$
1	0,90	111.560,52	1,00	1,00	1,11	1,19	1,16	1,00	1,00	1,00	170.566,10	1,53
2	0,90	109.710,74	1,00	1,05	1,00	1,19	1,31	1,00	0,94	1,04	176.497,98	1,61
3	0,90	92.561,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,35	1,00	1,06	1,04	145.689,34	1,57
4	0,90	129.469,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,55	1,00	0,89	1,00	180.050,83	1,39
5	0,90	106.602,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1,13	1,04	146.115,84	1,37
6	0,90	118.413,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,23	1,00	0,94	1,00	145.328,71	1,23

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.80/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

18. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Matrícula 23.353

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	145.957,07	
Desvio Padrão	15.173,74	
Coeficiente de Variação	10%	
$d/s_{inferior}$	0,921	
$d/s_{superior}$	1,158	
$d/s_{crítico}$	1,730	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	145.957,07	
DP Saneado	15.173,74	
t de Student	1,48	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	136.813,76	-6%
$IC_{Superior}$	155.100,38	6%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	72,60

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	145.957,00
Valor de terra nua	R$	10.596.478,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	9.932.674,00
Superior	R$	11.260.282,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	6.357.887,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.81/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula 25.819

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	145.957,07	
Desvio Padrão	15.173,74	
Coeficiente de Variação	10%	
$d/s_{inferior}$	0,921	
$d/s_{superior}$	1,158	
$d/s_{crítico}$	1,730	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	145.957,07	
DP Saneado	15.173,74	
t de Student	1,48	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	136.813,76	-6%
$IC_{Superior}$	155.100,38	6%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	92,30

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	145.957,00
Valor de terra nua	R$	13.471.831,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	12.627.904,00
Superior	R$	14.315.758,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	8.083.099,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.82/119

Matrícula 31.482

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	129.312,84	
Desvio Padrão	13.443,40	
Coeficiente de Variação	10%	
$d/s_{inferior}$	0,921	
$d/s_{superior}$	1,158	
$d/s_{crítico}$	1,730	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	129.312,84	
DP Saneado	13.443,40	
t de Student	1,48	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	121.212,19	-6%
$IC_{Superior}$	137.413,49	6%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	3,00

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	129.313,00
Valor de terra nua	R$	387.939,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	363.637,00
Superior	R$	412.241,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	232.763,00

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.83/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula 63.511

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	127.306,23	
Desvio Padrão	13.234,80	
Coeficiente de Variação	10%	
$d/s_{inferior}$	0,921	
$d/s_{superior}$	1,158	
$d/s_{crítico}$	1,730	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	127.306,23	
DP Saneado	13.234,80	
t de Student	1,48	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	119.331,28	-6%
$IC_{Superior}$	135.281,19	6%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	641,19

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	127.306,00
Valor de terra nua	R$	81.626.914,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	76.513.491,00
Superior	R$	86.740.337,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	48.976.148,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.84/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula 63.568

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	140.543,26	
Desvio Padrão	14.610,92	
Coeficiente de Variação	10%	
$d/s_{inferior}$	0,921	
$d/s_{superior}$	1,158	
$d/s_{crítico}$	1,730	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	140.543,26	
DP Saneado	14.610,92	
t de Student	1,48	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	131.739,09	-6%
$IC_{Superior}$	149.347,43	6%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	83,91

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	140.543,00
Valor de terra nua	R$	11.793.399,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	11.054.615,00
Superior	R$	12.532.183,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	7.076.039,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.85/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

Matrícula 65.201

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	164.657,82	
Desvio Padrão	17.117,88	
Coeficiente de Variação	10%	
$d/s_{inferior}$	0,921	
$d/s_{superior}$	1,158	
$d/s_{crítico}$	1,730	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	164.657,82	
DP Saneado	17.117,88	
t de Student	1,48	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	154.343,02	-6%
$IC_{Superior}$	174.972,62	6%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	62,86

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	164.658,00
Valor de terra nua	R$	10.350.748,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	9.702.337,00
Superior	R$	10.999.159,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	6.210.449,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.86/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula 65.250

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	147.164,35	
Desvio Padrão	15.299,25	
Coeficiente de Variação	10%	
$d/s_{inferior}$	0,921	
$d/s_{superior}$	1,158	
$d/s_{crítico}$	1,730	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	147.164,35	
DP Saneado	15.299,25	
t de Student	1,48	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	137.945,41	-6%
$IC_{Superior}$	156.383,29	6%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	429,72

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	147.164,00
Valor de terra nua	R$	63.239.873,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	59.278.285,00
Superior	R$	67.201.461,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	37.943.924,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.87/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula 66.862

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	105.831,87	
Desvio Padrão	11.002,32	
Coeficiente de Variação	10%	
$d/s_{inferior}$	0,921	
$d/s_{superior}$	1,158	
$d/s_{crítico}$	1,730	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	105.831,87	
DP Saneado	11.002,32	
t de Student	1,48	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	99.202,15	-6%
$IC_{Superior}$	112.461,58	6%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	446,78

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	105.832,00
Valor de terra nua	R$	47.284.023,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	44.321.970,00
Superior	R$	50.246.076,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	28.370.414,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.88/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Matrícula 67.240

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	163.673,71	
Desvio Padrão	17.015,57	
Coeficiente de Variação	10%	
$d/s_{inferior}$	0,921	
$d/s_{superior}$	1,158	
$d/s_{crítico}$	1,730	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	163.673,71	
DP Saneado	17.015,57	
t de Student	1,48	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	153.420,56	-6%
$IC_{Superior}$	173.926,86	6%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	145,30

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	163.674,00
Valor de terra nua	R$	23.782.143,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	22.292.338,00
Superior	R$	25.271.948,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	14.269.286,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.89/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

Matrícula 68.964

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	160.708,13	
Desvio Padrão	16.707,27	
Coeficiente de Variação	10%	
$d/s_{inferior}$	0,921	
$d/s_{superior}$	1,158	
$d/s_{crítico}$	1,730	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	160.708,13	
DP Saneado	16.707,27	
t de Student	1,48	
Intervalo de Confiabilidade		
$IC_{Inferior}$	150.640,76	-6%
$IC_{Superior}$	170.775,50	6%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

Área (ha)	389,50

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	R$	160.708,00
Valor de terra nua	R$	62.596.553,00
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	R$	58.675.265,00
Superior	R$	66.517.841,00

Valor de Liquidação Forçada

Valor de liquidação de terra nua	R$	37.557.932,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.90/119

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Acesso - BR - 158	Acesso - BR - 158
	
Mat. 23.353 - Área de agricultura - Ponto 01	Mat. 23.353 - Área de agricultura - Ponto 01
	
Mat. 23.353 - Área de agricultura - Ponto 02	Mat. 23.353 - Área de agricultura - Ponto 02

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 23.353 - Área de agricultura - Ponto 07	Mat. 23.353 - Área de agricultura - Ponto 07
	
Mat. 23.353 - Área de agricultura - Ponto 08	Mat. 23.353 - Área de agricultura - Ponto 08
	
Mat. 25.819 - Área de agricultura - Ponto 03	Mat. 25.819 - Área de agricultura - Ponto 03

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 25.819 - Área de agricultura - Ponto 04	Mat. 25.819 - Área de agricultura - Ponto 04
	
Mat. 25.819 - Área de agricultura - Ponto 05	Mat. 25.819 - Área de agricultura - Ponto 05
	
Mat. 25.819 - Área de agricultura - Ponto 06	Mat. 25.819 - Área de agricultura - Ponto 06

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 31.482 - Área do armazém - Ponto 01	Mat. 31.482 - Área do armazém - Ponto 01
	
Mat. 31.482 - Área do armazém - Ponto 02	Mat. 31.482 - Área do armazém - Ponto 02
	
Mat. 31.482 - Área do armazém - Ponto 03	Mat. 31.482 - Área do armazém - Ponto 03

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 31.482 – Área do armazém – Ponto 04	Mat. 31.482 – Área do armazém – Ponto 04
	
Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 01	Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 01
	
Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 02	Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 02

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 03	Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 03
	
Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 04	Mat. 63.511 - Vegetação nativa – Ponto 04
	
Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 05	Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 05

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 06	Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 06
	
Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 10	Mat. 63.511 - Área de agricultura – Ponto 10
	
Mat. 63.511 – Casa depósito	Mat. 63.511 – Casa depósito

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 63.511 – Casa	Mat. 63.511 – Casa
	
Mat. 63.511 – Galpão de implementos agrícolas	Mat. 63.511 – Galpão de implementos agrícolas
	
Mat. 63.568 – Área de agricultura – Ponto 01	Mat. 63.568 – Área de agricultura – Ponto 01

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 63.568 - Área de agricultura - Ponto 02	Mat. 63.568 - Área de agricultura - Ponto 02
	
Mat. 63.568 - Área de agricultura - Ponto 03	Mat. 63.568 - Área de agricultura - Ponto 03
	
Mat. 63.568 - Área de agricultura - Ponto 05	Mat. 63.568 - Área de agricultura - Ponto 05

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 63.568 – Área de agricultura – Ponto 06	Mat. 63.568 – Área de agricultura – Ponto 06
	
Mat. 63.568 – Vegetação nativa – Ponto 07	Mat. 63.568 – Vegetação nativa – Ponto 07
	
Mat. 65.201 – Área de agricultura – Ponto 04	Mat. 65.201 – Área de agricultura – Ponto 04

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 65.201 - Área de agricultura - Ponto 05	Mat. 65.201 - Área de agricultura - Ponto 05
	
Mat. 65.250 - Área de agricultura - Ponto 07	Mat. 65.250 - Área de agricultura - Ponto 07
	
Mat. 65.250 - Área de agricultura - Ponto 08	Mat. 65.250 - Área de agricultura - Ponto 08

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 65.250 - Área de agricultura - Ponto 09	Mat. 65.250 - Área de agricultura - Ponto 09
	
Mat. 65.250 - Área de agricultura - Ponto 10	Mat. 65.250 - Área de agricultura - Ponto 10
	
Mat. 65.250 - Área de agricultura - Ponto 11	Mat. 65.250 - Área de agricultura - Ponto 11

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 66.862 – Área de agricultura – Ponto 04	Mat. 66.862 – Área de agricultura – Ponto 04
	
Mat. 66.862 – Área de agricultura – Ponto 08	Mat. 66.862 – Área de agricultura – Ponto 08
	
Mat. 66.862 – Área de agricultura – Ponto 09	Mat. 66.862 – Área de agricultura – Ponto 09

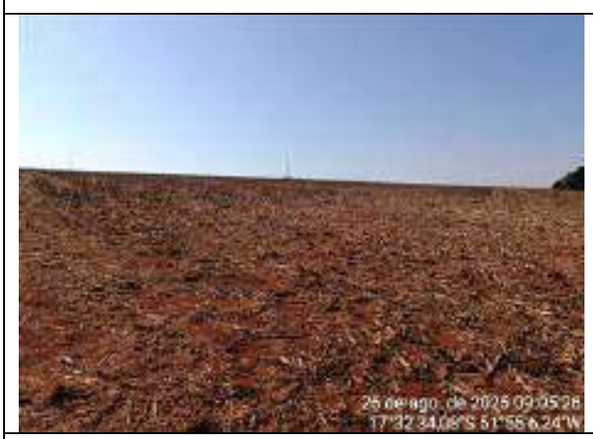
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 66.862 - Área de agricultura - Ponto 10	Mat. 66.862 - Área de agricultura - Ponto 10
	
Mat. 67.240 - Área de agricultura - Ponto 01	Mat. 67.240 - Área de agricultura - Ponto 01
	
Mat. 67.240 - Área de agricultura - Ponto 02	Mat. 67.240 - Área de agricultura - Ponto 02

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 67.240 – Área de agricultura – Ponto 03	Mat. 67.240 – Área de agricultura e vegetação nativa – Ponto 03
	
Mat. 67.240 – Área de agricultura – Ponto 04	Mat. 67.240 – Área de agricultura e vegetação nativa – Ponto 04
	
Mat. 68.964 – Área de agricultura – Ponto 01	Mat. 68.964 – Área de agricultura – Ponto 01

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 68.964 - Área de agricultura - Ponto 02	Mat. 68.964 - Área de agricultura - Ponto 02
	
Mat. 68.964 - Área de agricultura - Ponto 03	Mat. 68.964 - Área de agricultura - Ponto 03
	
Mat. 68.964 - Área de agricultura - Ponto 06	Mat. 68.964 - Área de agricultura - Ponto 06

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 68.964 – Vegetação nativa – Ponto 12	Mat. 68.964 – Área de agricultura – Ponto 12
	
Mat. 68.964 – Área de agricultura – Ponto 22	Mat. 68.964 – Área de agricultura – Ponto 22
	
Mat. 68.964 – Alojamento	Mat. 68.964 – Alojamento

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 68.964 – Casa 02	Mat. 68.964 – Casa 02
	
Mat. 68.964 – Curral	Mat. 68.964 – Curral
	
Mat. 68.964 – Posto de abastecimento	Mat. 68.964 – Posto de abastecimento

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 68.964 – Galpão de máquinas	Mat. 68.964 – Galpão de máquinas
	
Mat. 68.964 – Barracão de implementos agrícolas	Mat. 68.964 – Barracão de implementos agrícolas
	
Mat. 68.964 – Açougue	Mat. 68.964 – Açougue

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Mat. 68.964 – Casa 01	Mat. 68.964 – Casa 01

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

	
Pulverizador autopropelido	Pá carregadeira
	
Trator New Holland	Plantadeira Tatu Usap
	
Colheitadeira John Deere	Trator New Holland

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

	
Plantadeira New Holland	Trator John Deere
	
Pulverizador Autopropelido John Deere	Colheitadeira New Holland
	
Distribuidor Jan	Plataforma John Deere

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.113/119

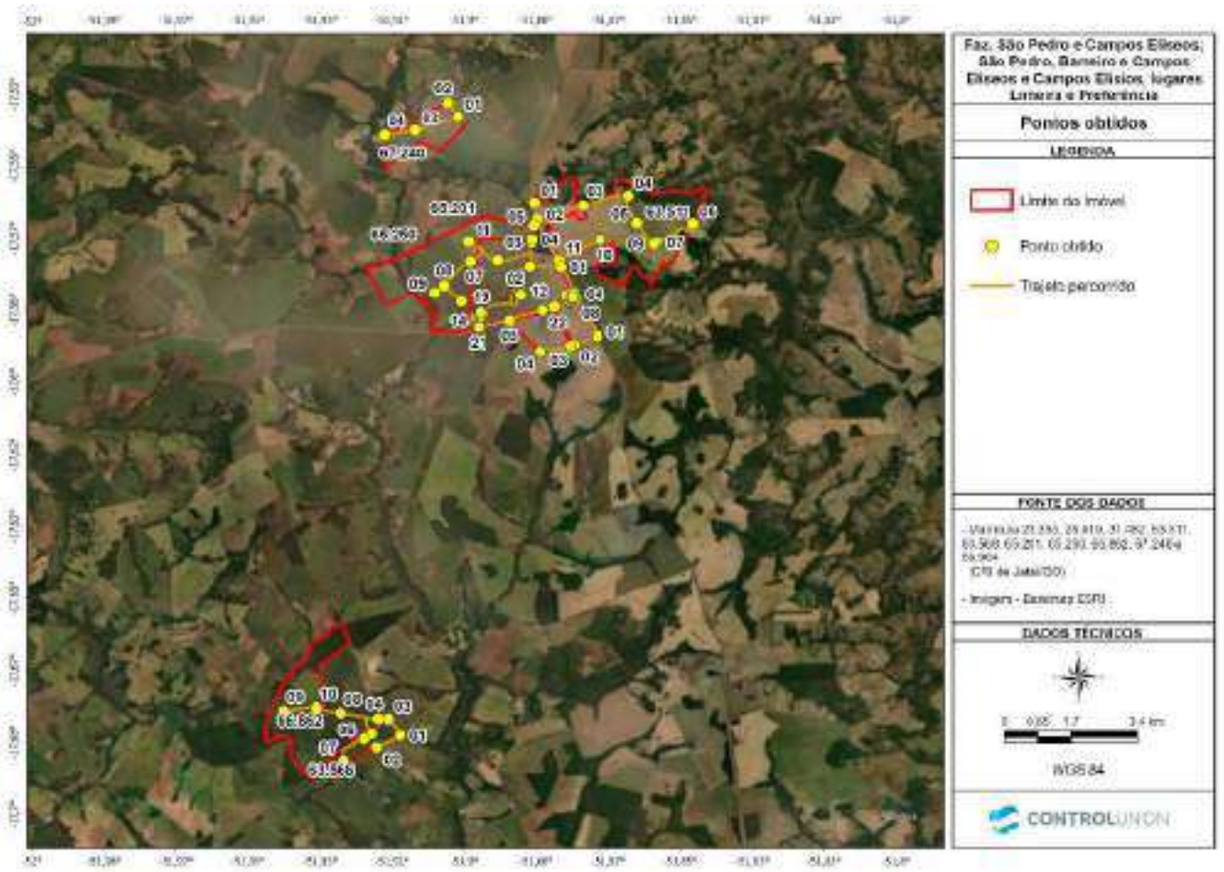
Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

ANEXO II

MAPAS

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

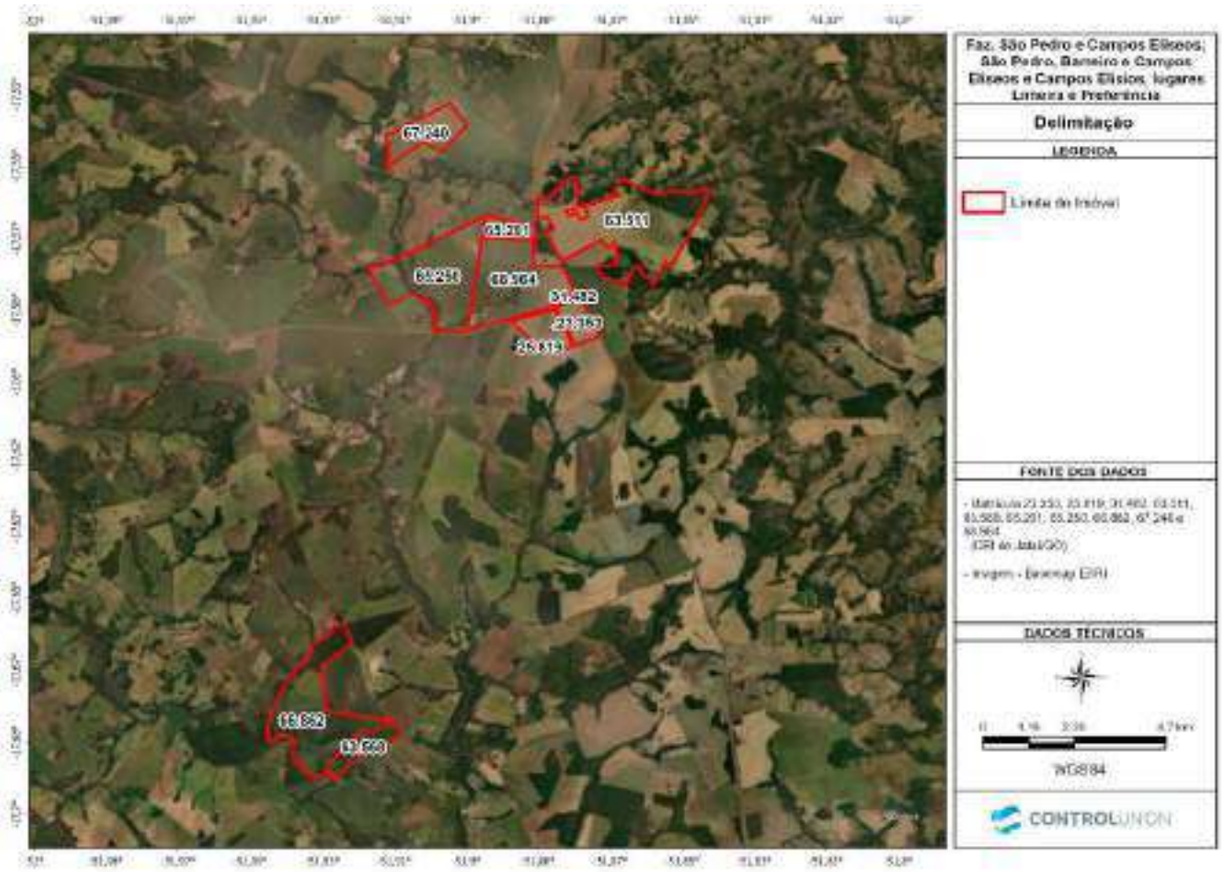


Localização das propriedades registradas sob as matrículas 23.353, 25.819, 31.482, 63.511, 63.568, 65.201, 65.250, 66.862, 67.240 e 68.964 de acordo com os pontos obtidos por GPS durante a inspeção.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

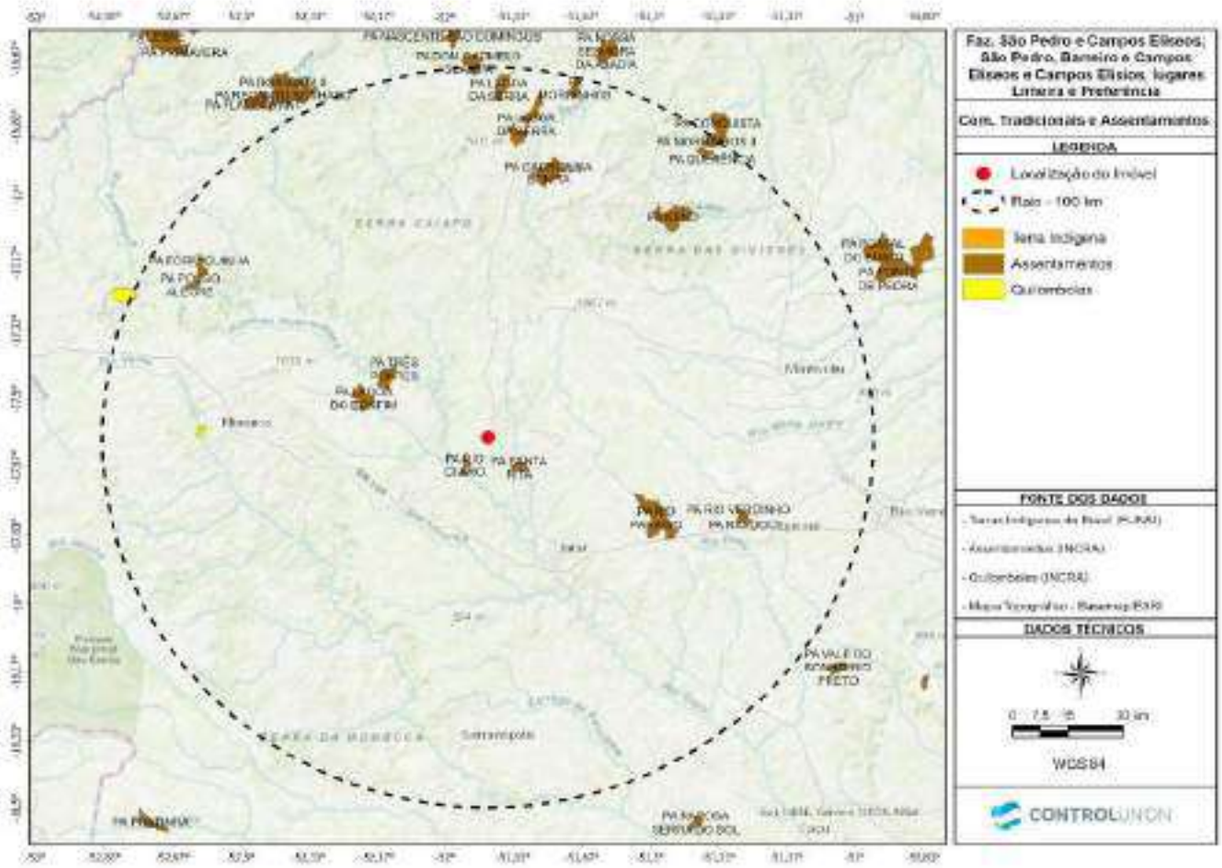
Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

CONTROLUNION



Localização das propriedades registradas sob as matrículas 23.353, 25.819, 31.482, 63.511, 63.568, 65.201, 65.250, 66.862, 67.240 e 68.964 de acordo com os pontos obtidos forma de obtenção do perímetro.

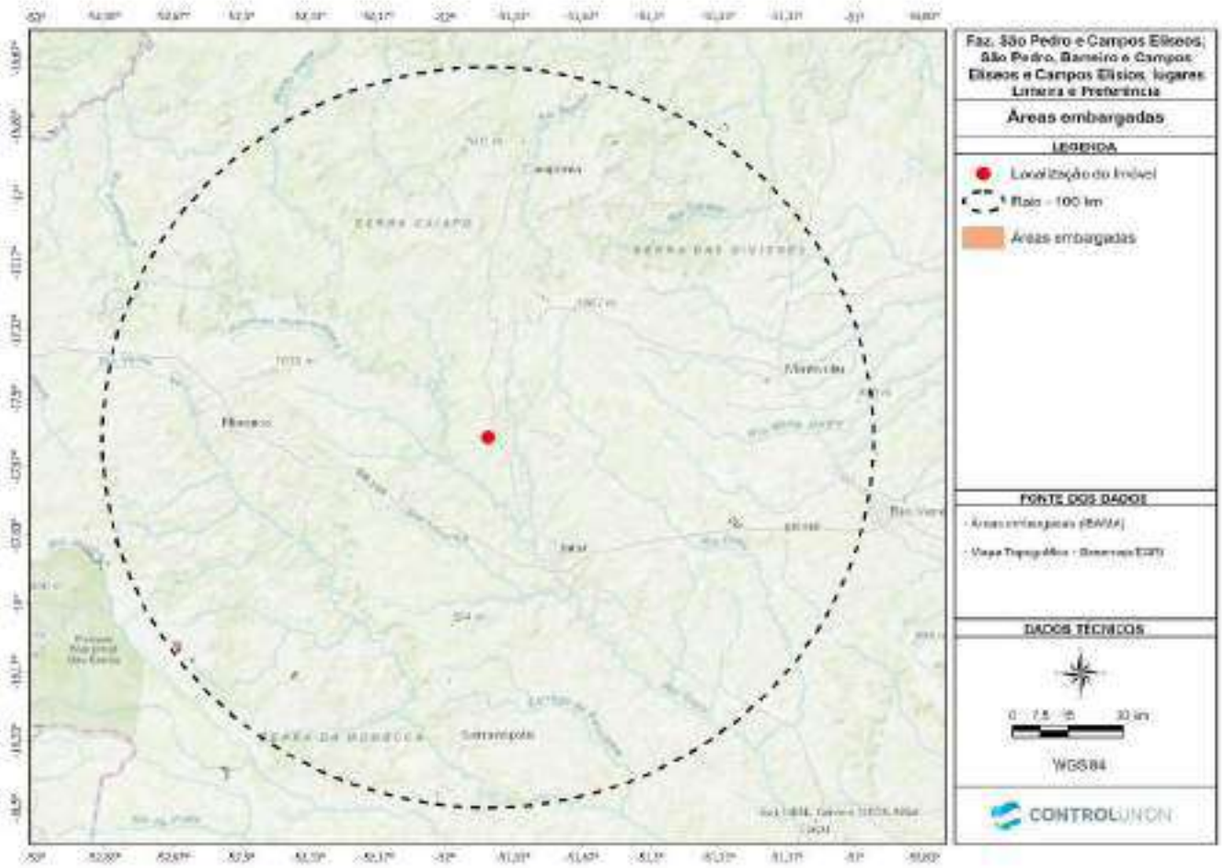
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p



COMUNIDADES TRADICIONAIS E ASSENTAMENTOS

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

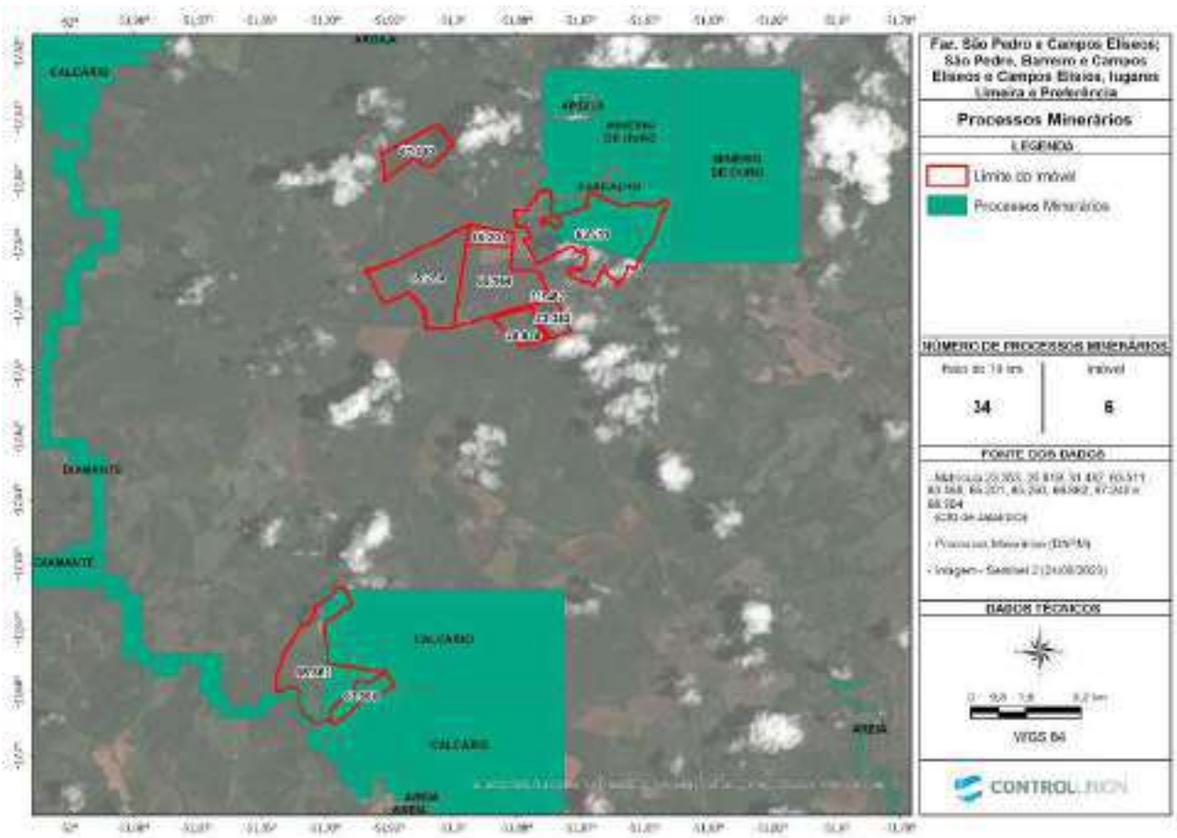


EMBARGOS DO IBAMA

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5011369-81.2026.8.09.0093
Movimentacao 285 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 9.doc._03laudodeavaliacaopatrimonialmoveiseimoveisgoias1_compressed_compressed.pdf - Pag.118/119

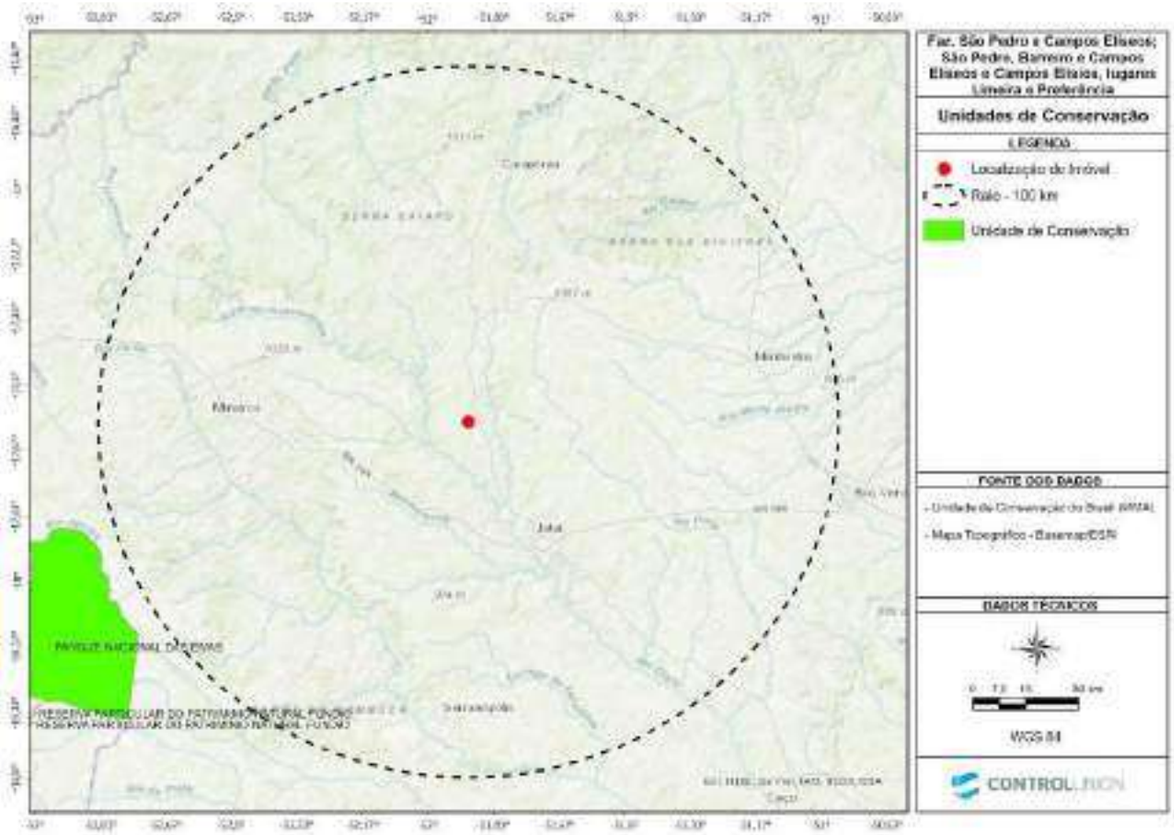


PROCESSOS MINERÁRIOS

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18



UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109587645432563873150778765, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 123.213.065,43
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: WINDER TELES DE OLIVEIRA - Data: 15/06/2026 13:28:18

FUNCIONÁRIOS FAZENDA SARACURA JATAÍ						
FUNCIONÁRIOS	FUNÇÃO	DATA ADMISSÃO	VALES/ADICIONAL	VALOR A RECEBER	Comissão	Empregador
ANTÔNIO ALVES DE OLIVEIRA JÚNIOR	TRABALHADOR RURAL POLIVALENTE	01/03/2018		R$ 2.800,00	350 SACAS DE SOJA/150 SACAS DE MILHO	ALEXANDRE
ANDERSON DE LIMA ARAGÃO	OPERADOR DE MÁQUINAS	05/01/2021		R$ 4.536,00	400 SACAS DE SOJA/400 SACAS DE MILHO	FERNANDO MANTELLI
EDINELMA VANUSA FERREIRA SOUZA	COZINHEIRA	03/05/2024		R$ 2.500,00	_	FERNANDO MANTELLI
FERNANDO ALVES BARBOSA	TRABALHADOR RURAL POLIVALENTE	02/05/2019		R$ 3.300,00	250 SACAS DE SOJA/200 SACAS DE MILHO	ALEXANDRE
JOSÉ PAULO SANTOS ARAGÃO	TRABALHADOR AGRÍCOLA POLIVALENTE	23/01/2020		R$ 3.800,00	300 SACAS DE SOJA/300 SACAS DE MILHO	ARCIR
JOÃO CARLOS GOMES FERREIRA	CASEIRO	11/09/2020		R$ 2.800,00	200 SACAS DE SOJA	ARCIR
SIRLEY FERREIRA MACHADO	COZINHEIRA	11/09/2020		R$ 2.300,00	150 SACAS DE SOJA	ARCIR
CLAUDINEI ALVES DO CARMO	TRABALHADOR RURAL	05/01/2021		R$ 4.300,00	400 SACAS DE SOJA	FERNANDO MANTELLI
ALMILTON JÚNIOR GOULART	TRABALHADOR RURAL POLIVALENTE	11/03/2022		R$ 4.000,00	400 SACAS DE SOJA/100 SACAS DE MILHO	ALEXANDRE
FÁBIO PAVLAK RURAL	TRABALHADOR RURAL POLIVALENTE	15/03/2022		R$ 3.300,00	250 SACAS DE SOJA/100 SACAS DE MILHO	ARCIR
GERUZA RAQUEL FERRARI	ADMINISTRADORA/FINANCEIRO	01/01/2021		R$ 3.300,00	_	ARCIR
LOURISVALDO FERREIRA DOS SANTOS	CASEIRO	08/08/2025		R$ 4.000,00	_	ARCIR
BRUNA FERRARI MANTELLI	AUXILIAR ADMINISTRATIVO	01/01/2024		R$ 2.300,00	_	AGROPECUARIA FERRARI
BRENO ASSIS FERRARI	TRABALHADOR RURAL POLIVALENTE	01/11/2024		R$ 3.300,00	250 SACAS DE SOJA/100 SACAS DE MILHO	ARCIR
JOSEMAR OLIVEIRA BATISTA	MOTORISTA	27/01/2025		R$ 7.000,00	_	ARCIR
GERLEY APARECIDO ALVES	MOTORISTA	15/01/2025		R$ 7.000,00	_	ARCIR
JOÃO NETO BERTINE	MOTORISTA	02/08/2024		R$ 8.000,00	_	ARCIR
ELUIZIO MIRANDA BERTINI	MOTORISTA	12/04/2023		R$ 7.000,00	_	ARCIR
CARLOS ALBERTO DE ASSIS JÚNIOR	TRABALHADOR VOLANTE DA AGRICULTURA	01/05/2024		R$ 4.000,00	_	ALEX

FUNCIONÁRIOS FAZENDA SEGREDO PARÁ						
FUNCIONÁRIOS	FUNÇÃO	DATA ADMISSÃO	VALES/ADICIONAL	VALOR A RECEBER	Comissão	Empregador
ITAMAR FON	GERENTE AGROPECUARIO	11/07/2022		R$ 10.626,00	1200 SACAS DE SOJA/800 SACAS DE MILHO	ARCIR
GUSTAVO CAMILO DA SILVA	TRABALHADOR RURAL POLIVALENTE	01/03/2023		R$ 3.036,00	50 SACAS DE SOJA	ARCIR
ADRIANO MARTINS DE MORAES	OPERADOR DE MÁQUINAS	04/06/2024		R$ 3.795,00	_	ARCIR
AELSON NASCIMENTO DA CONCEIÇÃO	OPERADOR DE MÁQUINAS	07/06/2024		R$ 4.554,00	150 SACAS DE SOJA	ARCIR
REGINA CÉLIA (LUMA DE SOUZA RIBEIRO)	COZINHEIRA	_		R$ 2.277,00	_	ARCIR
RONALDO DE ALMEIDA LEITE	MECANICO DE MÁQUINAS AGRÍCOLAS	12/02/2024		R$ 4.554,00	100 SACAS DE SOJA	ARCIR
ERIMAR LOPES GUIMARÃES	OPERADOR DE MÁQUINAS	15/05/2024		R$ 4.554,00	150 SACAS DE SOJA	ARCIR
VALMIR RIBEIRO RODRIGUES	OPERADOR DE MÁQUINAS	06/04/2024		R$ 4.554,00	150 SACAS DE SOJA	ARCIR
CLEIA DO SOCORRO CALDAS DE SOUZA	COZINHEIRA	_		R$ 2.277,00	_	ARCIR
BRENO DE SOUSA RIBEIRO	CASEIRO	01/11/2025		R$ 2.400,00	_	ARCIR
ERICK NATHAN FERNANDES SANTANA	VENENEIRO			R$ 4.000,00	300 SACAS DE SOJA	ARCIR
MAXIRLEY F SANTOS	TRABALHADOR RURAL POLIVALENTE	15/02/2024		R$ 3.530,00	_	ARCIR

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/06/2026 17:49:52
Assinado por LEANDRO MELO DO AMARAL:83362347134
Localizar pelo código: 109187625432563873150778798, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p