Processo Nº: 5311486-75.2026.8.09.0100

1. Dados Processo

Juízo.....: Luziânia - 2ª Vara Cível
Prioridade.....: Normal
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.....: 09/04/2026 19:01:50
Valor da Causa.....: R$ 132.324.699,01

2. Partes Processos:

Polo Ativo
CAMPO VERDE COMERCIO AGRICOLA E REPRESENTACOES LTDA
JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
JOCIMAR FACHINI
MARIA LUCIA MEIRELES NETO PALUDO
MARTINHO JORDAO PALUDO

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 1: manifestacao_juntada_prj_e_laudos_campo_verde.pdf - Pag.1/8

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LUZIÂNIA – ESTADO DE GOIÁS.

Autos nº 5311486-75.2026.8.09.0100
Recuperação Judicial – Grupo Campo Verde

CAMPO VERDE COMÉRCIO AGRÍCOLA E REPRESENTAÇÕES LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.839.845/0001-14; **JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.427.227/0001-01; **JOCIMAR FACHINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 868.017.089-53, e **JOCIMAR FACHINI – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 64.864.466/0001-18; **MARTINHO JORDÃO PALUDO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 446.355.249-49, e **MARTINHO JORDÃO PALUDO – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 64.990.448/0001-82; e **MARIA LÚCIA MEIRELES NETO PALUDO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 318.966.261-49, e **MARIA LÚCIA MEIRELES NETO PALUDO – EMPRESÁRIA INDIVIDUAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 64.990.857/0001-89, todos já qualificados nos autos em epígrafe e doravante designados, em conjunto, **RECUPERANDOS**, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado que ao final subscreve, para juntada do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO (ART. 53 DA LEI Nº 11.101/2005)** em cumprimento à determinação constante do item **"a"** do dispositivo da decisão de **movimentação 68**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

I. DA SÍNTESE PROCESSUAL E DA TEMPESTIVIDADE

Na **movimentação 68**, assinada e publicada digitalmente em **06/07/2026**, este r. Juízo homologou o laudo de constatação prévia, reconheceu sua competência, recebeu a emenda à inicial e **deferiu o processamento da recuperação judicial** dos Recuperandos, sob consolidação processual, nos termos dos arts. 47, 48, 51 e 52 da Lei nº 11.101/2005.

e-mail.: gleisonjr@gmail.com
Telefones.: (62) 98482-0010 / 99322-5130
Alameda Botafogo nº 327, St. Pedro Ludovico
Goiânia/Go CEP: 74.820-010

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287665432563873186384467, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

No item **"a"** do dispositivo, Vossa Excelência determinou expressamente:

> *"a) DETERMINO que os Devedores apresentem o Plano de Recuperação Judicial único (art. 69-L da LFRJ), no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, indicando de forma pormenorizada os meios de recuperação (art. 50 da LFRJ), demonstração de sua viabilidade econômica e laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos dos Devedores, subscrito por profissional legalmente habilitado, sob pena de convolação em falência (arts. 53 e 73, I da LFRJ);"*

O comando judicial reproduz o ***caput*** do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, segundo o qual o plano de recuperação judicial deve ser apresentado em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias corridos, contados da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial.

Considerando que a decisão de movimentação 68 foi publicada em **06/07/2026**, e que os prazos na Lei de Recuperação de Empresas correm em dias corridos (art. 189, § 1º, inciso I, da LREF), excluído o dia do começo e incluído o do vencimento (art. 224 do CPC), o termo final do prazo recai em **04 de setembro de 2026**.

O presente Plano de Recuperação Judicial é protocolizado nesta data, **03/09/2026**, razão pela qual é **inequivocamente tempestivo**, afastando-se, por completo, a hipótese de convolação em falência por não apresentação do plano no prazo do art. 53, cominada no item "a" do dispositivo e prevista no art. 73, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

II. DO INTEGRAL ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DO ART. 53 DA LREF

1. DO PLANO ÚNICO, SOB CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL (ART. 69-L DA LREF)

Em fiel observância ao art. 69-L da Lei nº 11.101/2005 e ao comando judicial, os Recuperandos apresentam **um único Plano de Recuperação Judicial**, abrangendo a integralidade dos devedores admitidos ao processamento, com **proposta de tratamento por classe de credores**, preservada, contudo, a autonomia patrimonial de cada litisconsorte, tal como determinado na decisão de movimentação 68.

Registre-se que o plano ora apresentado **não pressupõe nem antecipa** o deferimento da consolidação substancial, cuja análise foi expressamente

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287665432563873186384467, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 1: manifestacao_juntada_prj_e_laudos_campo_verde.pdf - Pag 3/8

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

postergada por este r. Juízo para momento processual oportuno, após o procedimento do art. 69-K da LREF e o relatório circunstanciado da Administradora Judicial. A apresentação de instrumento único decorre, tão somente, do dever legal imposto pelo art. 69-L da LREF aos devedores em consolidação processual.

2. DA DISCRIMINAÇÃO PORMENORIZADA DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO (ART. 53, INCISO I)

O Capítulo 3 do Plano contextualiza o histórico do Grupo Campo Verde e as origens concretas da crise, sucessivas estiagens que dizimaram a produtividade das lavouras de Riacho Frio e Buenos Aires, formação de estoques a preços de pandemia posteriormente desvalorizados, inadimplemento em cadeia dos pequenos e médios produtores adquirentes de insumos, queda prolongada das cotações da soja e do tomate e, sobretudo, a elevação das taxas de juros a patamares incompatíveis com a atividade agropecuária.

A partir desse diagnóstico, o item 3.4 do Plano discrimina os meios de recuperação eleitos, todos expressamente contemplados no art. 50 da LREF: ***(i)*** a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas (art. 50, inciso I); e ***(ii)*** a equalização dos encargos financeiros (art. 50, inciso XII), com a substituição dos custos financeiros de mercado pela Taxa Referencial acrescida de juros de 1% (um por cento) ao ano.

O Capítulo 4, por sua vez, veicula a proposta concreta de pagamento, individualizada por classe, com demonstração objetiva de deságio, encargos, carência e fluxo de amortização, nos seguintes termos:

Classe	Passivo concursal (R$)	Condições essenciais propostas
Classe I Trabalhista	19.363,42	Sem deságio. TR + juros de 1% a.a. Créditos do art. 54, § 1º, em até 30 dias; demais em até 12 meses da homologação.
Classe II Garantia real	72.337.289,96	Deságio de 75%. TR + juros de 1% a.a. Carência de 20 meses e 15 parcelas anuais.
Classe III Quirografários	57.097.910,73	Deságio de 85%. TR + juros de 1% a.a. Carência de 20 meses e 18 parcelas anuais.
Classe IV ME e EPP	1.615.426,39	Deságio de 50%. TR + juros de 1% a.a. Carência de 20 meses e 8 parcelas anuais.
TOTAL	**131.069.990,50**	

e-mail.: gleisonjr@gmail.com
Telefones.: (62) 98482-0010 / 99322-5130
Alameda Botafogo nº 327, St. Pedro Ludovico
Goiânia/Go CEP: 74.820-010

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287665432563873186384467, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 1: manifestacao_juntada_prj_e_laudos_campo_verde.pdf - Pag 4/8

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Como se observa, a proposta **preserva integralmente os créditos trabalhistas**, sem qualquer deságio, respeitando o prazo de 12 (doze) meses do art. 54 da LREF e a antecipação, em até 30 (trinta) dias, dos créditos estritamente salariais de que trata o § 1º do mesmo dispositivo.

Igualmente, confere tratamento diferenciado e mais favorável às microempresas e empresas de pequeno porte, em atenção ao tratamento privilegiado que a Lei lhes reserva.

3. DA DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE ECONÔMICA (ART. 53, INCISO II)

Acompanha o Plano, na condição de **Anexo I**, o **Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira**, elaborado pela **ÍCONO EMPRESARIAL LTDA.**, subscrito por Luan Benetti (administrador, CRA/SC nº 24.588), Zaruf Bevilaqua (economista, CORECON/PR nº E-3314) e Maria Luiza Bruder Prudencio (administradora), profissionais legalmente habilitados.

O estudo projeta, em bases anuais e por 19 (dezenove) exercícios a partir de 2027, o resultado econômico e o fluxo de caixa dos Recuperandos, segregando as operações agrícolas, desenvolvidas nas Fazendas Riacho Frio e Buenos Aires, das operações empresariais de distribuição de insumos agrícolas, e confrontando a geração de caixa consolidada com os desembolsos dos créditos não sujeitos à recuperação judicial e com o cronograma de pagamento do passivo concursal previsto no Capítulo 4 do Plano.

A conclusão técnica é de que os Recuperandos possuem capacidade de geração de caixa compatível com as obrigações ora assumidas, revelando-se viável a continuidade da atividade como fonte geradora de riquezas, tributos, renda e emprego.

4. DO LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS (ART. 53, INCISO III)

Na condição de **Anexo II**, são juntados **22 (vinte e dois) laudos de avaliação**, que abrangem a totalidade dos bens imóveis e móveis integrantes do ativo imobilizado dos Recuperandos, elaborados por **FACTUM – AVALIAÇÕES E CONSULTORIA S/S**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e registrada no Conselho Regional de Engenharia sob o nº 149.214, com data-base de **10/08/2026**.

e-mail.: gleisonjr@gmail.com
Telefones.: (62) 98482-0010 / 99322-5130
Alameda Botafogo nº 327, St. Pedro Ludovico
Goiânia/Go CEP: 74.820-010

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287665432563873186384467, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Os trabalhos foram subscritos por profissionais legalmente habilitados, engenheiros civis e arquitetos com registro profissional e qualificação técnica certificada pelo IBAPE Nacional, tal como exigido pelo art. 53, inciso III, da LREF e pelo item “a” do dispositivo da decisão de movimentação 68.

Todos os laudos observam a **NBR 14653, partes 1 e 2**, da ABNT, e foram classificados com **grau de fundamentação II e grau de precisão II**, com declaração expressa de independência dos avaliadores em relação ao resultado da avaliação.

III. DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DA CONSISTÊNCIA PATRIMONIAL

Os laudos ora juntados apuraram, de forma unitária e detalhada, os seguintes valores:

Nº	Titular	Bem avaliado	Valor de mercado (R$)	Liquidação forçada (R$)
01	Jocimar Fachini	Imóvel comercial – Rua Bahia, Qd. 1, Lt. 1, SHIS, Luziânia/GO	420.000,00	320.000,00
02	Jocimar Fachini e Martinho J. Paludo	Lotes urbanos (2) – Parque Estrela D’Alva I, Luziânia/GO	190.000,00	140.000,00
03	Jocimar Fachini e Martinho J. Paludo	Imóvel rural – Complexo Buenos Aires, Luziânia/GO	60.832.000,00	41.059.000,00
04	Jocimar Fachini	Lotes rurais (542) – Loteamento Parque das Esmeraldas, Luziânia/GO	4.416.000,00	2.781.000,00
05	Jocimar Fachini	Lotes rurais (2) – Loteamento Parque Urupianga, Luziânia/GO	20.000,00	14.000,00
06	Jocimar Fachini e Martinho J. Paludo	Bens móveis – equipamentos, móveis e veículos, Luziânia/GO	53.511.900,00	35.880.000,00
07	Martinho Jordão Paludo	Imóvel rural – Complexo Buenos Aires, Luziânia/GO	10.990.000,00	7.417.000,00
08	Martinho Jordão Paludo	Apartamento 505 – Ed. Parque Esplanada, SQSW 500, Bl. H, Brasília/DF	3.680.000,00	2.830.000,00
09	Martinho Jordão Paludo	Lotes rurais (9, 10, 11 e 13) – Fazenda Riacho Frio, DF-130 Sul, Brasília/DF	46.850.000,00	31.630.000,00
10	Martinho Jordão Paludo	Imóvel rural – Fazenda Indaiá, Luziânia/GO	3.400.000,00	2.290.000,00
11	Martinho Jordão Paludo	Imóvel rural – Sítio São Brás, São Domingos/SC	1.610.000,00	1.090.000,00
12	Martinho Jordão Paludo	Apartamento 2101 – Ed. Torre Esmeralda, Balneário Camboriú/SC	2.500.000,00	1.920.000,00
13	Martinho Jordão Paludo	Apartamento 2102 – Ed. Victoria Residence, Balneário Camboriú/SC	4.750.000,00	3.650.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287665432563873186384467, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Nº	Titular	Bem avaliado	Valor de mercado (R$)	Liquidação forçada (R$)
14	JMX Administradora de Bens Ltda.	Lotes rurais (128) – Loteamento Nova Piratininga, Luziânia/GO	1.055.000,00	717.000,00
15	JMX Administradora de Bens Ltda.	Lotes rurais (717) – Loteamento Parque das Esmeraldas, Luziânia/GO	6.493.000,00	4.121.000,00
16	JMX Administradora de Bens Ltda.	Lotes rurais (673) – Loteamento Parque Urupianga, Luziânia/GO	5.811.000,00	3.780.000,00
17	JMX Administradora de Bens Ltda.	Lotes rurais (410) – Loteamento Parque Santa Rosa de Lima, Luziânia/GO	3.247.000,00	2.269.000,00
18	JMX Administradora de Bens Ltda.	Lotes rurais (117) – Loteamento Chácaras Vale da Canção, Luziânia/GO	3.613.000,00	2.454.000,00
19	JMX Administradora de Bens Ltda.	Lotes rurais (4) – Loteamento Parque Humaitá, Luziânia/GO	40.000,00	28.000,00
20	Jocimar Fachini	Residência em condomínio – Lotes 4 e 5, Qd. 5, Le Parc, Luziânia/GO	3.430.000,00	2.640.000,00
21	Campo Verde Com. Agrícola Ltda.	Lote rural – Fazenda Saia Velha, Marcelino e Brito, Luziânia/GO	60.000,00	40.000,00
22	Campo Verde Com. Agrícola Ltda.	Imóvel comercial – Sede Campo Verde, Parque Estrela D'Alva I, Luziânia/GO	3.350.000,00	2.580.000,00
		TOTAL GERAL (22 laudos)	**220.268.900,00**	**149.650.000,00**

O confronto entre os valores apurados e o passivo sujeito aos efeitos da recuperação judicial revela dado de especial relevância para a apreciação do Plano: o ativo imobilizado dos Recuperandos, avaliado em **R$ 220.268.900,00 (duzentos e vinte milhões, duzentos e sessenta e oito mil e novecentos reais)** a valor de mercado, corresponde a aproximadamente **168% (cento e sessenta e oito por cento)** do passivo concursal de R$ 131.069.990,50.

Mesmo na hipótese mais severa a de **liquidação forçada**, os ativos alcançam **R$ 149.650.000,00 (cento e quarenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta mil reais)**, montante que ainda assim **supera a integralidade do passivo concursal**.

O dado demonstra que a crise que acomete o Grupo Campo Verde é **essencialmente de liquidez, e não de solvência**, precisamente a hipótese para a

e-mail.: gleisonjr@gmail.com
Telefones.: (62) 98482-0010 / 99322-5130
Alameda Botafogo nº 327, St. Pedro Ludovico
Goiânia/Go CEP: 74.820-010

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287665432563873186384467, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

qual o legislador concebeu o instituto da recuperação judicial, na dicção do art. 47 da LREF.

Confere-se, ademais, aos credores a segurança de que o cumprimento do Plano se apoia em lastro patrimonial real, mensurado por profissionais independentes e habilitados.

IV. DO EDITAL DO ART. 53, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LREF

Apresentado o Plano, impõe-se, por força do parágrafo único do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, que este r. Juízo ordene a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o seu recebimento, com fixação do prazo para manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 da mesma Lei.

Registre-se que o item **"I"** do dispositivo da decisão de movimentação 68 vinculou o prazo de 30 (trinta) dias para objeções à publicação do edital de que trata o art. 7º, § 2º, da LREF.

A providência ora requerida é com ele plenamente compatível: nos termos do parágrafo único do art. 55 da LREF, caso o aviso do art. 53, parágrafo único, não tenha sido publicado até a data da publicação da relação de credores do art. 7º, § 2º, o prazo para as objeções contar-se-á da publicação do aviso de modo que a expedição do edital, desde logo, apenas confere **maior segurança jurídica e publicidade** ao procedimento, sem prejuízo algum aos credores.

V. DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requerem os Recuperandos a Vossa Excelência:

a) o recebimento e a juntada aos autos do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO CAMPO VERDE**, acompanhado do Anexo I (Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira) e do Anexo II (22 laudos de avaliação dos bens e ativos), em cumprimento ao item "a" do dispositivo da decisão de movimentação 68 e ao art. 53, incisos I, II e III, da Lei nº 11.101/2005;

b) o reconhecimento expresso da **tempestividade** da apresentação, protocolizada dentro do prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias corridos do art. 53, *caput*, da LREF, afastando-se, por conseguinte,

e-mail.: gleisonjr@gmail.com
Telefones.: (62) 98482-0010 / 99322-5130
Alameda Botafogo nº 327, St. Pedro Ludovico
Goiânia/Go CEP: 74.820-010

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287665432563873186384467, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

a hipótese de convolação em falência do art. 73, inciso II, da mesma Lei;

c) seja determinada a publicação do **edital de aviso aos credores** previsto no art. 53, parágrafo único, da Lei nº 11.101/2005, com a fixação do prazo para apresentação de objeções, na forma do art. 55 do mesmo diploma;

d) a abertura de vista à **Administradora Judicial** — Veritas Administração Judicial — e ao ilustre representante do **Ministério Público**, para as manifestações que entenderem cabíveis; e

e) que todas as intimações e publicações relativas ao feito sejam realizadas **exclusivamente em nome do advogado GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JÚNIOR, OAB/GO nº 27.649**, sob pena de nulidade.

Nestes termos, pede deferimento.

Luziânia – Goiás, 03 de setembro de 2026.

GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR
OAB/GO nº 27.649

HEITOR BARBOSA BRUNI DA SILVA
OAB/PR nº 41.422

e-mail.: gleisonjr@gmail.com
Telefones.: (62) 98482-0010 / 99322-5130
Alameda Botafogo nº 327, St. Pedro Ludovico
Goiânia/Go CEP: 74.820-010

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287665432563873186384467, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.1/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO

GRUPO CAMPO VERDE

PRJ. *O Plano de Recuperação Judicial do GRUPO CAMPO VERDE é apresentado nos autos do Processo nº 5311486-75.2026.8.09.0100, em trâmite perante a 2ª Vara Cível, Comarca de Luziânia, em cumprimento ao disposto no Artigo 53 da Lei nº 11.101/2005, na data de 03 de setembro de 2026, pelas sociedades descritas abaixo:*

I. **CAMPO VERDE COMÉRCIO AGRÍCOLA E REPRESENTAÇÕES LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.839.845/0001-14, com sede na Rua Joaquim Nabuco, quadra 53, lotes 11/18, bairro Parque Estrela D'Alva I, Luziânia/GO, CEP 72.804-240, denominada "CAMPO VERDE".

II. **JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 26.427.227/0001-01, com sede na Quadra 53, Lotes 11/18, Sala 01, bairro Parque Estrela D'Alva I, Luziânia/GO, CEP 72.804-240, denominada "JMX".

III. **JOCIMAR FACHINI,** brasileiro, casado, produtor rural, portador da Cédula de Identidade/RG n.º 02769146107, inscrito no CPF/MF sob o n.º 868.017.089-53, residente e domiciliado na Rodovia BR 040, s/n, Zona Rural, na Cidade de Luziânia/GO, CEP 72.859-899, denominada "JOCIMAR FACHINI".

IV. **JOCIMAR FACHINI,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 64.864.466/0001-18, com sede na Rodovia BR 040, s/n, bairro Área Rural de Luziânia, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, denominada "JOCIMAR FACHINI EI".

V. **MARIA LÚCIA MEIRELES NETO PALUDO,** brasileira, casada, produtora rural, portadora da Cédula de Identidade/RG n.º 00881432170, inscrita no CPF/MF sob o n.º 318.966.261-49, residente e domiciliada na Rodovia BR 040, s/n, Zona Rural, na Cidade de Luziânia/GO, CEP 72.859-899, denominada "MARIA LÚCIA MEIRELES NETO PALUDO".

VI. **MARIA LUCIA MEIRELES NETO PALUDO,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 64.990.857/0001-89, com sede na Rodovia BR 040, s/n, bairro Área Rural de Luziânia. Luziânia/GO. CEP 72.859-899. denominada "MARIA LÚCIA

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.2/18

VII. **MARTINHO JORDÃO PALUDO,** brasileiro, casado, produtor rural, portador da Cédula de Identidade/RG n.º 00129229199, inscrito no CPF/MF sob o n.º 446.355.249-49, residente e domiciliado na Rodovia BR 040, s/n, Zona Rural, na Cidade de Luziânia/GO, CEP 72.859-899, denominada "MARTINHO JORDÃO PALUDO".

VIII. **MARTINHO JORDAO PALUDO,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 64.990.448/0001-82, com sede na Rodovia BR 040, s/n, bairro Área Rural de Luziânia, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, denominada "MARTINHO JORDÃO PALUDO EI".

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente documento é apresentado pelos Recuperandos e consiste no Plano de Recuperação Judicial que especifica as cláusulas, termos e condições pelas quais os Recuperandos apresentam seu plano de reestruturação operacional e propõem o pagamento de suas obrigações financeiras aos credores sujeitos ao processo de recuperação judicial. O PRJ tem como objetivos:

a. **Preservação da Atividade Econômica e Social.** Demonstrar e garantir a soerguimento dos Recuperandos como fonte geradora de empregos e renda, tributos e riquezas.
b. **Causas da Crise.** Explanação e entendimento das origens concretas da crise econômica e financeira que atinge o Grupo Campo Verde, e que levaram os Recuperandos a solicitar o auxílio da Recuperação Judicial.
c. **Interesse dos Credores.** Atender aos interesses dos credores no que tange a liquidação dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, conforme os meios de pagamentos estabelecidos neste Plano.
d. **Reversão da Crise Econômica e Financeira.** Permitir a suspensão do estado de crise vivenciado pelos Recuperandos, através da reestruturação do fluxo de caixa e do seu resultado econômico, além de viabilizar a empresa e promover a geração de caixa a serviço do pagamento da dívida concursal e extraconcursal.
e. **Viabilidade das Recuperandas.** Apresentar as premissas, meios e formas de viabilização dos Recuperandos. As condições estabelecidas neste Plano foram desenvolvidas com base no Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira (Anexo I).

O Plano de Recuperação está dividido em cinco capítulos. Primeiro capítulo apresenta as condições iniciais. O segundo capítulo é destinado a regras e definições de termos, siglas e expressões adotados ao longo do documento, o Capítulo 3 tem por objetivo, contextualizar o histórico dos Recuperandos, abortar as origens da crise e pormenorizar os meios de recuperação serem adotados. As condições e propostas de pagamento dos créditos concursais estão descritos nos Capítulos 4, onde elenca de forma concreta e objetiva o plano de pagamento a

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.3/18

todos os credores, obedecendo a origem, classificação e particularidade de cada crédito. Por fim o Capítulo 5 define as condições gerais do Plano de Recuperação e resolução de eventuais conflitos.

Este documento possuí dois anexos: (1) Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro e (2) Laudo de Ativos Imobilizados das Recuperandas.

2 DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

2.1 Definições

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas ou não, sempre que mencionados, terão os significados que aqui lhes são atribuídos, sem prejuízo de que outros termos e expressões possam ser definidos no corpo deste documento. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, em negrito ou não, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. São eles:

2.1.1. **"Administrador Judicial"** ou **"AJ":** Conforme nomeação pelo MM Juízo da Recuperação (nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação de Empresas), que nomeou, VERITAS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, representada pelos sócios Filipe Denki e Raoni Sales de Barros, com endereço eletrônico contato@veritasaj.com e telefones n.º (62) 3624-5589, (62) 98148-4489 e (62) 98216-1760.

2.1.2. **"Aprovação do Plano":** Significa a aprovação, da versão do plano de recuperação judicial que for apreciada, por parte dos credores, em assembleia geral de credores ou mediante a concessão da recuperação judicial pelo MM Juízo da recuperação, nos termos dos Artigos 45 ou 58 da LRE. A aprovação do plano poderá ser na forma exata tal como apresentada, ou com quaisquer modificativos e alterações que venham a ser propostos pelos Recuperandos ou pelos credores.

2.1.3. **"Assembleia Geral de Credores"** ou **"AGC":** Assembleia formada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei 11.101/05 a qual é composta pelos credores relacionadas no art. 41 da LRE.

2.1.4. **"Créditos Concursais":** Significa os créditos de credores concursais os quais serão novados e pagos conforme disposição aplicável deste plano.

2.1.5. **"Créditos Não Sujeitos":** Significam os créditos enquadrados na forma do art. 49, §§3º e 4º da LRE.

2.1.6. **"Créditos Sujeitos":** Na forma do art. 49 da Lei 11.101/05, são todos os créditos existentes na Data do Pedido, ainda que não vencidos, com exceção dos Créditos Não Sujeitos.

2.1.7. **"Credores Classe I", "Classe I"** ou **"Credores Trabalhistas":** Credores Concursais detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da LRE.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.4/18

2.1.8. **“Credores Classe II”. “Classe II”** ou **“Credores com Garantia Real”:** Credores Concursais cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, II, da LRE.

2.1.9. **“Credores Classe III”, “Classe III”** ou **“Credores Quirografários”:** São os Credores Concursais detentores de créditos quirografários, tal como consta dos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da LRE.

2.1.10. **“Credores Classe IV”, “Classe IV”** ou **“Credores ME/EPP”:** Credores Concursais detentores de créditos quirografários que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta dos artigos 41, inciso IV, e 83, inciso IV, ambos da LRE.

2.1.11. **“Credores”** ou **“Credores Concursais”:** São os credores detentores de créditos materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com Data do Pedido, cujos Créditos e direitos podem ser alterados pelo Plano nos termos da LRE. Tais Credores são divididos em quatro classes (Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP), nos termos do art. 41 da LRE.

2.1.12. **“Data da Aprovação”:** É o dia em que for aprovado o Plano em Assembleia Geral de Credores.

2.1.13. **“Data do Deferimento”:** É o dia 06 de julho de 2026, data em que o pedido de recuperação judicial teve seu processamento deferido, na forma do art. 52 da LRE.

2.1.14. **“Data da Homologação”:** É a data em que for proferida decisão concessiva da Recuperação Judicial pelo MM Juízo da Recuperação, nos termos do artigo 58, caput e/ou §1º da LRE.

2.1.15. **“Data do Pedido”:** É o dia 09 de abril de 2026, data em que foi ajuizado o pedido de recuperação judicial.

2.1.16. **“Dia Útil”:** Para fins deste Plano, Dia Útil será todo e qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriados nacional, estadual, ou municipal, na Cidade de Luziânia/GO, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário em Luziânia/GO.

2.1.17. **“Dólares”** ou **“US$”:** Significa a moeda corrente dos Estados Unidos da América, ou seja, os Dólares estadunidenses.

2.1.18. **“EBITDA”** ou **“LAJIDA”:** *Earn Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*, termo em inglês que significa Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre lucro, depreciação e amortizações.

2.1.19. **“Homologação do Plano” ou “Homologação do PRJ”:** É a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial que concede a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58, “caput” e/ou §1º da LFR. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico, da decisão concessiva da Recuperação Judicial.

2.1.20. **“IPCA”:** Significa o Índice de Preço ao Consumidor Amplo, medido mensalmente pelo IBGE, ou outro índice que venha legalmente a substituí-lo.

2.1.21. **“Juízo da Recuperação”:** refere-se à 2ª Vara Cível – Comarca de Luziânia GO.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.5/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

2.1.22. **“Laudo de Ativos”:** É o laudo de avaliação dos ativos imobilizados dos Recuperandos, realizado por equipe técnica, parte integrante do Plano de Recuperação Judicial localizado nos anexos deste documento, conforme determinado no Art. 53, III da Lei 11.101/05. Este Laudo contém de forma detalhada e unitária a valoração de todos os ativos imobilizados da Recuperanda.

2.1.23. **“Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro”:** É o laudo de viabilidade econômica e financeira, realizada por equipe técnica habilitada, sendo parte integrante do Plano de Recuperação, localizado nos anexos deste documento, conforme determinado no Art. 53, II e III da Lei 11.101/05. Este Laudo contém as projeções de resultado e fluxo de caixa dos Recuperandos pelo prazo total de pagamento proposto pelo Plano, demonstrando a viabilidade da companhia.

2.1.24. **“Lei de Recuperação Judicial”**, **“Lei de Recuperação de Empresas”, “Lei 11.101/05”** ou **“LRE”**: é a Lei nº 11.101/05, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

2.1.25. **“Lista de Credores”**, **“Relação de Credores”** ou **“Rol de Credores”**: refere-se, a relação nominal dos credores vigente ou no momento de apresentação do PRJ, ou do pagamento. De acordo com o contexto ou momento no tempo a que se refira, pode significar, a do art. 53, III, a de que trata o §2º do art. 7º, ou ainda, a que se refere o art. 18, todos da LRE.

2.1.26. **“Plano”** ou **“Plano de Recuperação Judicial”** ou **“PRJ”**: É o presente documento, que representa o Plano de Recuperação Judicial do **CAMPO VERDE COMÉRCIO AGRÍCOLA E REPRESENTAÇÕES LTDA, JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, JOCIMAR FACHINI, MARIA LÚCIA MEIRELES NETO PALUDO, MARTINHO JORDÃO PALUDO, JOCIMAR FACHINI – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL, MARIA LÚCIA MEIRELES NETO PALUDO – EMPRESÁRIA INDIVIDUAL e MARTINHO JORDÃO PALUDO – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL,** ainda que venha a ser aditado, modificado ou alterado.

2.1.27. **“Modificativo”**, **“Aditivo”**, **“Plano Modificativo”** ou **“Aditivo do Plano”:** É o documento posterior ao PRJ que venha alterar, parcial ou integralmente o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Campo Verde.

2.1.28. “**Reais**” ou **“R$”**: Significa a moeda corrente nacional, ou seja, o Real.

2.1.29. **“Receita Bruta”:** É o valor das vendas operacionais realizadas em uma determinada competência.

2.1.30. **“Receita Líquida”:** Receita Bruta, deduzida dos impostos sobre as vendas, devoluções e cancelamentos.

2.1.31. **“Recuperando(s)”**, "**CAMPO VERDE COMÉRCIO AGRÍCOLA E REPRESENTAÇÕES LTDA** – Em Recuperação Judicial", "Campo Verde", "Grupo Campo Verde" ou "Companhias": refere-se à Recuperanda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.839.845/0001-14, com sede na Rua Joaquim Nabuco, quadra 53, lotes 11/18, bairro Parque Estrela D'Alva I, Luziânia/GO, CEP 72.804-240, "Recuperanda(s)", "**JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** – Em Recuperação Judicial", "Campo Verde", "Grupo Campo Verde" ou "Companhias": refere-se à Recuperanda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 26.427.227/0001-01, com sede na Rua Joaquim Nabuco, Quadra 53, Lote 11/18, Sala 01, bairro Parque Estrela

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.6/18

D'Alva I, Luziânia/GO, CEP 72.804-240, "Recuperanda(s)", "**JOCIMAR FACHINI** – Em Recuperação Judicial", "Campo Verde", "Grupo Campo Verde" ou "Companhias": refere-se ao Recuperando, produtor rural, portador da Cédula de Identidade/RG n.º 02769146107, inscrito no CPF/MF sob o n.º 868.017.089-53, residente e domiciliado na Rodovia BR 040, s/n, Zona Rural, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, "Recuperando(s)", "**MARTINHO JORDÃO PALUDO** – Em Recuperação Judicial", "Campo Verde", "Grupo Campo Verde" ou "Companhias": refere-se ao Recuperando, produtor rural, portador da Cédula de Identidade/RG n.º 00129229199, inscrito no CPF/MF sob o n.º 446.355.249-49, residente e domiciliado na Rodovia BR 040, s/n, Zona Rural, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, "Recuperando(s)", "**MARIA LÚCIA MEIRELES NETO PALUDO** – Em Recuperação Judicial", "Campo Verde", "Grupo Campo Verde" ou "Companhias": refere-se à Recuperanda, produtora rural, portadora da Cédula de Identidade/RG n.º 00881432170, inscrita no CPF/MF sob o n.º 318.966.261-49, residente e domiciliada na Rodovia BR 040, s/n, Zona Rural, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, e as respectivas pessoas jurídicas, "Recuperanda(s)", "**JOCIMAR FACHINI – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL** – Em Recuperação Judicial", "Campo Verde", "Grupo Campo Verde" ou "Companhias": refere-se ao Recuperando, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 64.864.466/0001-18, com sede na Rodovia BR 040, s/n, bairro Área Rural de Luziânia, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, "Recuperando(s)", "**MARTINHO JORDÃO PALUDO – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL** – Em Recuperação Judicial", "Campo Verde", "Grupo Campo Verde" ou "Companhias": refere-se ao Recuperando, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 64.990.448/0001-82, com sede na Rodovia BR 040, s/n, bairro Área Rural de Luziânia, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, e "Recuperanda(s)", "MARIA **LÚCIA MEIRELES NETO PALUDO – EMPRESÁRIA INDIVIDUAL** – Em Recuperação Judicial", "Campo Verde", "Grupo Campo Verde" ou "Companhias": refere-se à Recuperanda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 64.990.857/0001-89, com sede na Rodovia BR 040, s/n, bairro Área Rural de Luziânia, Luziânia/GO, CEP 72.859-899.

2.1.32. **"Recuperação Judicial" ou "RJ":** autos nº 5311486-75.2026.8.09.0100, em trâmite perante o Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Luziânia – Goiás.

2.1.33. **"TR":** Taxa Referencial criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resolução CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997.

2.1.34. **"Valor Base"**: é o valor correspondente ao Valor do Crédito, já deduzido de eventuais deságios/descontos que serão pagos por meio de desembolso programado.

2.1.35. **"Valor do Crédito"** ou **"Crédito"**: diz respeito ao montante creditório, em sua respectiva moeda de origem, devidamente inscrito na Lista de Credores.

2.2 Regras de Interpretação

2.2.1. **Cláusulas e Anexos.** Exceto se especificado de forma diversa, todas as Cláusulas e Anexos mencionados neste documento referem-se a Cláusulas e Anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também à respectivas subcláusulas, itens e subitens.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.7/18

2.2.2. **Títulos.** Os títulos dos Capítulos e das Cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

2.2.3. **Termos.** Os termos "incluem", "incluindo" e similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão, "porém não se limitando a".

2.2.4. **Referências.** As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente for previsto neste Plano.

2.2.5. **Disposições Legais**. As menções a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

2.2.6. **Prazos**. Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil, serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior.

3 RECUPERAÇÃO JUDICIAL

3.1 Histórico

A trajetória do Grupo Campo Verde origina-se da parceria entre Martinho Jordão Paludo e Jocimar Fachini, ambos com formação em Contabilidade, que estruturam atividades integradas no setor agropecuário de Goiás.

Martinho chegou a Goiás em 1988 como contador e iniciou suas atividades como produtor rural em 2000, operando na Fazenda Riacho Frio em Brasília. Em 2002, expandiu sua atuação para áreas arrendadas na Fazenda Buenos Aires em Luziânia, consolidando operação agrícola significativa. Jocimar Fachini, já residente em Goiás, formalizou parceria com Martinho em Buenos Aires, onde ambos desenvolvem atividades produtivas em regime de consórcio informal, dividindo custos operacionais e compartilhando infraestrutura, equipamentos e responsabilidades financeiras.

Riacho Frio permaneceu sob responsabilidade exclusiva de Martinho, enquanto Buenos Aires consolidou-se como centro de operações conjuntas. Neste modelo, os dois parceiros utilizam os mesmos tratores, operam as mesmas lavouras e administram conjuntamente suas obrigações, caracterizando efetiva comunhão de interesses que transcende a formalidade jurídica.

Concomitantemente, Martinho e Jocimar constituíram em 2006 a Campo Verde Comércio Agrícola e Representações LTDA, iniciando atividades em 2007, com ingressão formal como sócios paritários (50% cada) em 2010. A Campo Verde funciona como entidade comercial e distribuidora de produtos agrícolas, operando em modelo que aproveita economia de escala:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

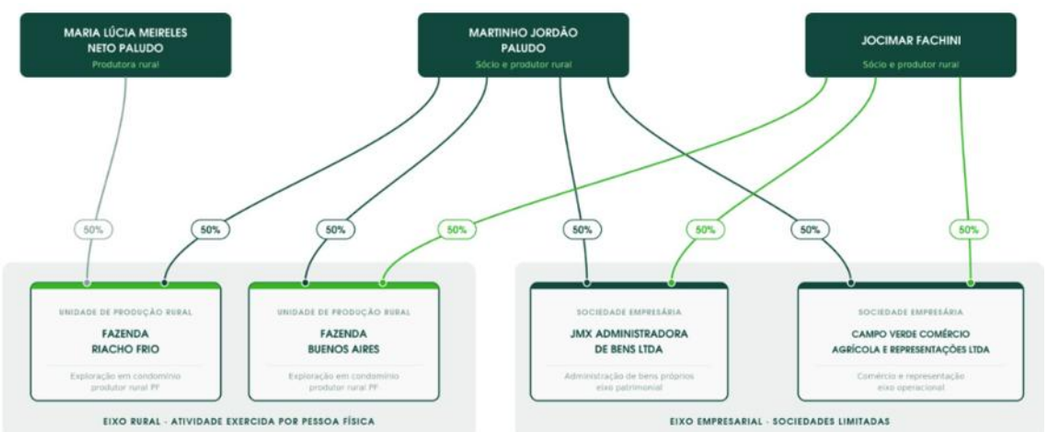
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.8/18

adquirem insumos, adubos e defensivos em grandes quantidades das indústrias produtoras, conseguindo melhores preços e condições, revendendo posteriormente para pequenos e médios produtores rurais a preços mais competitivos e atrativos do que aqueles disponibilizados diretamente pela grande indústria. Esta estratégia comercial transformou-a em pilar essencial de suporte ao produtor rural regional, democratizando acesso a produtos de qualidade a custos operacionalmente viáveis.

O Grupo Campo Verde, assim estruturado, representa integração substantiva entre atividade produtiva (Riacho Frio e Buenos Aires), atividade comercial (Campo Verde) e administração de parte do patrimônio (JMX), consolidando-se como referência operacional no segmento agrícola regional.

3.2 Estrutura Organizacional da Sociedade e do Grupo



3.3 Origens da Crise

O Grupo Campo Verde experimentou crescimento contínuo, atingindo faturamento superior a R$ 100 milhões. A partir de 2020, porém, uma sucessão de fatores incontroláveis impôs pressões que inviabilizaram a manutenção da operação.

Jocimar Fachini e Martinho Jordão Paludo, operando como produtores rurais em Riacho Frio e Buenos Aires, foram profundamente afetados por dois anos consecutivos de severa estiagem. A seca reduziu drasticamente a produtividade das lavouras e ocasionou perdas totais de safras, comprometendo sua receita e capacidade de gerar fluxo de caixa.

A Campo Verde Comércio Agrícola sofreu impacto complementar. Em 2022, havia adquirido altos estoques durante explosão de preços na pandemia. Quando os preços caíram drasticamente, os fornecedores recusaram devoluções ou abatimentos, forçando a empresa a comercializar os produtos ao preço de mercado com significativas perdas. Simultaneamente, os pequenos e médios produtores rurais que compravam da Campo Verde foram igualmente atingidos pela estiagem. Sem receita de colheita, atrasaram os pagamentos dos insumos já

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.9/18

fornecidos. A empresa, dependendo da velocidade de recebimento, ficou presa a estoques sem conseguir vender.

A instabilidade nos preços das commodities agrícolas agravou o quadro. Soja e tomate, principais produtos da região, enfrentaram queda prolongada nos preços internacionais. A safra atual é plantada sem expectativa de lucro, pois os preços cobrem apenas os custos de implantação. Indústrias processadoras enfrentaram dificuldades para estruturar contratos de longo prazo, reduzindo drasticamente a demanda.

O fator determinante foi o aumento das taxas de juros. O crédito inicialmente obtido possuía taxas aceitáveis. Contudo, tornaram-se historicamente absurdas para o setor, criando endividamento que liquidou a viabilidade operacional do Grupo.

Este cenário integrado consolidou crise que exigiu intervenção através de recuperação judicial. A estiagem prejudicou produtores e clientes, os estoques desvalorizaram, os preços colapsaram e o endividamento com taxas proibitivas se multiplicou, tornando impossível a continuidade sem reestruturação formal das dívidas.

3.4 Meios de Recuperação

O Grupo Campo Verde propõe a adoção das medidas elencadas abaixo como forma de superar a crise econômica e Financeira:

3.4.1 Concessão de prazos e condições especiais para renegociações das dívidas financeiras e operacionais da recuperada, ainda que vincendas.

3.4.2 Equalização dos encargos financeiros.

3.5 Relação de Credores

A Relação de Credores é informada baixo, com base na Relação de Credores apresentado na movimentação 40 juntada a petição do processo 5311486-75.2026.8.09.0100 pelas Recuperandas.

	Créditos em R$
Classe I – Trabalhista	R$ 19.363,42
Classe II - Garantia Real	R$ 72.337.289,96
Classe III – Quirografários	R$ 57.097.910,73
Classe IV - ME e EPPs	R$ 1.615.426,39
Total:	**R$ 131.069.990,50**

4 PLANO DE PAGAMENTO GERAL AOS CRÉDITOS CONCURSAIS

4.1 Premissas Comuns

4.1.1 O Plano de Pagamento Geral (“Plano Geral”) contempla as condições de pagamentos a

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.10/18

todos os Credores Sujeitos, respeitando sua origem, classificação e limitações da Lei 11.101/05.

4.1.2 Será utilizado a Data da Homologação do Plano, como data-base para aplicação do Deságio, conforme condição específica de cada classe de crédito.

4.1.3 A expressão "Valor Base" significará, sempre que utilizada, o valor do crédito listado já deduzido (descontado) o deságio aplicado.

4.1.4 Os vencimentos das obrigações assumidas poderão ser realizados até o último dia útil do mês de referência.

4.1.5 Caso a Taxa Referencial (“TR”) seja extinta, por qualquer que seja a razão, será utilizado como taxa substituta o percentual de 0,5% ao ano.

4.1.6 Para cálculo da taxa de juros anual será considerado a base de 365 dias de forma *pro-rata die*.

4.1.7 Para o cálculo da TR (Taxa Referencial), será utilizada a taxa vigente no mês imediatamente anterior ao do evento (pagamento ou apuração de encargos financeiros). Essa medida visa garantir a imediata disponibilidade do índice para o cálculo, mitigando eventuais descompassos decorrentes do cronograma de divulgação oficial do índice.

4.2 Classe I – Credores Titulares de Créditos Trabalhistas

4.2.1 **Valor Base.** O valor de crédito a ser considerado para os Credores Trabalhistas será o crédito original apurado na Data do Pedido ou do crédito provindo de decisão judicial que venha a alterá-lo/inseri-lo nesta classe de Credores Classe I – Trabalhista.

a. *Nos termos do artigo 83, inciso I, da Lei nº 11.101/2005, os créditos trabalhistas serão considerados até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, conforme o valor do salário-mínimo vigente na Data da Homologação do PRJ.*

b. *Eventual saldo excedente ao limite estabelecido nesta cláusula será automaticamente reclassificado como crédito quirografário, e, portanto, submetido às condições de pagamento previstas na Cláusula 4.4 deste Plano (Classe III – Quirografários), respeitado o disposto no artigo 83, inciso VI, da LRE.*

4.2.2 **Deságio: não será aplicado deságio** o Valor do Crédito.

4.2.3 **Juros e Correção Monetária.** Taxa Referencial (“TR”) acrescida de juros de 1% ao ano.

a. *A atualização dos créditos contidos nesta classe terá como termo inicial a Data da Homologação do Plano ou data da sentença que determinar inclusão – o que ocorrer por último – e como termo final o vencimento de cada parcela do principal conforme cronograma indicado na cláusula 4.2.4.*

4.2.4 **Fluxo de Amortização do Principal.** Os créditos trabalhistas serão liquidados na forma indicada pela Lei 11.101/05, conforme indicado a seguir:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.11/18

a. *Créditos estritamente salariais, vencidos em até três meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, que não excedam o limite de cinco salários-mínimos por trabalhador (§1º do Art. 54):* *Pagamento em até 30 (trinta) dias da Data de Homologação do Plano ou da data da decisão judicial que venha inseri-lo nesta classe. Nos casos em que o valor do crédito exceda o valor estabelecido nesta cláusula o saldo residual será pago na forma do item "b" da cláusula 4.2.4.*

b. *Os demais créditos derivados da legislação do trabalho vencidos ou vincendos até a Data do Pedido:* *Pagamento em até 12 (doze) meses, contados da Data da Homologação ou da data da decisão judicial que venha inseri-lo nesta classe acrescidos de Juros e Correção Monetária calculados sobre o principal liquidado, conforme previsão indicado na Cláusula 4.2.3.*

4.3 Classe II – Credores Titulares de Garantia Real

4.3.1 **Deságio.** 75% (setenta e cinco por cento) sobre o Valor do Crédito ("Valor Base").

4.3.2 **Juros e Correção Monetária.** Taxa Referencial ("TR") acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano, calculados e exigidos na seguinte forma:

a. *Na carência: serão calculados e incorporados ao Valor Base, não ocorrendo pagamento neste período.*

b. *Nos Vencimentos: serão calculados e exigíveis nas datas de vencimento das parcelas do principal, conforme definidos no cronograma de vencimento da cláusula 4.3.4.*

c. *Base de Cálculo: Para efeitos de pagamento as parcelas do principal serão atualizadas por juros e correção monetária, desde a Data de Homologação do Plano até a data de vencimento de cada parcela de principal a ser liquidada.*

4.3.3 **Carência de Principal e Juros.** 20 (vinte) meses contados após a Data de Homologação do PRJ.

4.3.4 **Fluxo de Pagamento do Principal.** 15 (quinze) parcelas anuais, iguais e sucessivas, acrescidas dos encargos descritos no item 4.3.2.

4.4 Classe III – Credores Titulares de Créditos Quirografários

4.4.1 **Deságio.** 85% (oitenta e cinco) sobre o Valor do Crédito ("Valor Base").

4.4.2 **Juros e Correção Monetária.** Taxa Referencial ("TR") acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano, calculados e exigidos na seguinte forma:

a. Na carência: serão calculados e incorporados ao Valor Base, não ocorrendo pagamento neste período.

b. Nos Vencimentos: serão calculados e exigíveis nas datas de vencimento das parcelas do principal, conforme definidos no cronograma de vencimento da cláusula 4.4.4.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.12/18

c. Base de Cálculo: Para efeitos de pagamento as parcelas do principal serão atualizadas por juros e correção monetária, desde a Data de Homologação do Plano até a data de vencimento de cada parcela de principal a ser liquidada.

4.4.3 **Carência de Principal e Juros.** 20 (vinte) meses contados após a Data de Homologação do PRJ.

4.4.4 **Fluxo de Pagamento do Principal.** 18 (dezoito) parcelas anuais, iguais e sucessivas, acrescidas dos encargos descritos no item 4.4.2.

4.5 Classe IV – Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

4.5.1 **Deságio.** 50% (cinquenta) sobre o valor do crédito (“Valor Base”).

4.5.2 **Juros e Correção Monetária.** Taxa Referencial (“TR”) acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano, calculados e exigidos na seguinte forma:

a. Na carência: serão calculados e incorporados ao Valor Base, não ocorrendo pagamento neste período.
b. Nos Vencimentos: serão calculados e exigíveis nas datas de vencimento das parcelas do principal, conforme definidos no cronograma de vencimento da cláusula 4.5.4.
c. Base de Cálculo: Para efeitos de pagamento as parcelas do principal serão atualizadas por juros e correção monetária, desde a Data de Homologação do Plano até a data de vencimento de cada parcela de principal a ser liquidada.

4.5.3 **Carência de Principal e Juros.** 20 (vinte) meses contados após a Data de Homologação do PRJ.

4.5.4 **Fluxo de Pagamento do Principal.** 08 (oito) parcelas anuais, iguais e sucessivas, acrescidas dos encargos descritos no item 4.5.2.

5 CONDIÇÕES GERAIS

5.1 Dos bens abrangidos pelo Plano de Recuperação Judicial

5.1.1 Os Recuperandos, em atenção aos princípios da boa-fé e lealdade, no cumprimento de seu dever de transparência perante seus credores, informam que todos os seus bens que foram abrangidos pelo presente PRJ – os quais constam elencados junto ao Anexo II (Laudo de Avaliação de Ativos) – com exceção daqueles não operacionais – são diretamente empregados no regular exercício da sua atividade econômica, sendo portanto, indispensáveis e diretamente ligados para a geração de caixa que possibilitará o cumprimento do PRJ pelos Recuperandos.

5.1.2 Desta feita, todos os bens móveis e imóveis são bens essenciais à atividade operacional assim como os bens de capital, como recebíveis, créditos, aplicações em contas bancárias, valores em conta corrente, inclusive todo e qualquer outro bem arrolado,

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.13/18

inerente ao processo operacional, administrativo, financeiro e comercial dos Recuperandos, portanto, sua retirada ou expropriação legalmente vedada na forma que estabelece a LRE.

5.2 Da Parcela Mínima de Pagamento

5.2.1 Com objetivo de racionalizar processos, controles e gastos, tanto para os Recuperandos, quanto para os Credores, a critério dos Recuperandos, estes realizarão pagamento mínimo aos Credores das Classes I, II, III e IV, até o limite dos seus respectivos créditos e vencimentos.

5.2.2 Sem prejuízo do valor individual a ser pago a cada credor no ato do vencimento das parcelas, os Recuperandos pagarão o valor mínimo de R$ 100,00 (cem reais) por parcela a cada credor. Caso o saldo devedor do Credor seja inferior a R$ 100,00 (cem reais), a parcela efetuará o pagamento integral do crédito, com a consequente quitação do valor devido.

5.3 Conflito com Disposições Contratuais

5.3.1 As disposições contratuais deste Plano prevalecerão em caso de conflito entre estas e aquelas previstas em contratos celebrados antes da Data do Pedido entre os Recuperandos e os Credores, que tenham por objeto os Créditos Concursais. As disposições contratuais deste Plano não prevalecerão, em qualquer hipótese, em caso de conflito entre elas e aquelas contidas em quaisquer instrumentos contratuais que tenham por objeto obrigações extraconcursais assumidas pelos Recuperandos em favor dos Credores, na forma do art. 49, §3º e §4º da LRF.

5.4 Nulidade Parcial

5.4.1 Caso alguma das cláusulas do Plano seja futuramente considerada inaplicável ou nula por qualquer razão, o Plano não perde sua eficácia e/ou vigência relativamente ao restante de seu conteúdo e obrigações. No caso de uma ou mais das disposições aqui contidas serem inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto, a validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições aqui contidas não deverão ser, de nenhum modo, afetadas ou prejudicadas por isto.

5.5 Novação

5.5.1 Após a Data da Homologação (ressalvado o provimento de eventual recurso posterior), os instrumentos de crédito que deram origem à dívida original serão novados em relação aos Recuperandos e seus garantidores, para serem pagos conforme as condições ora determinadas, salvo em relação aos credores que objetarem expressamente a presente cláusula para os quais serão mantidas as garantias reais ou pessoais na forma do § 1º. do artigo 49 combinado com o artigo 59 ambos da LRE, bem como ressalvado o disposto no art. 61, §2º, da LRE, hipótese em que os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas (dívida integral sem deságios ou encargos abaixo do mercado), deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.14/18

os atos validamente praticados no âmbito do PRJ.

5.6 Protestos – Efeitos Publicísticos

5.6.1 Consoante a Lei 9.492/1997 (Lei do Protesto), os documentos de dívida mercantil ou de serviços que comprovem o compromisso entre o credor e o(s) devedor(es), em casos de não pagamento, possuem legalmente assegurado o processo de Protesto Público formal e solene. Isso para que fique caracterizado o descumprimento pelo devedor e comprovado por um Órgão de Autoridade e Fé Pública, com respaldo na legislação, que dá legitimidade ao protesto e autoridade a seus efeitos. A lei regulamenta um instrumento para evitar a impunidade e atitudes de má-fé, restaurando a moralidade e seriedade em qualquer transação comercial.

5.6.2 Os Recuperandos requereram o benefício legal da Recuperação Judicial como forma de garantir a manutenção das fontes produtoras, dos empregos dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, e apresenta em juízo aos Credores o presente Plano de Recuperação Judicial, e que, por sua vez, após aprovado em Assembleia Geral de Credores, constituirá em título executivo judicial nos termos do artigo 59, §1º da Lei 11.101/2005.

5.6.3 Não obstante, o caput do artigo 59 da Lei 11.101/2005 (c/c artigo 360 da Lei 10.406/2002) determina que a aprovação do Plano de Recuperação Judicial pelos Credores implica em novação dos créditos anteriores ao Pedido de Recuperação Judicial e obriga o devedor e todos os Credores a ele submetidos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no inciso I do artigo 50 da Lei de Regência.

5.6.4 A aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial, portanto, implica em novação de todos os créditos anteriores ao pedido e submetidos à Recuperação Judicial, cumulado com a constituição do título executivo judicial pela decisão judicial que conceder a Recuperação Judicial aos Recuperandos, extinguindo a obrigação anterior que deu origem ao protesto, ressalvando-se aquelas decorrentes de eventuais garantias fidejussórias originalmente prestadas.

5.6.5 Deste modo, com a homologação do plano de recuperação judicial, os credores concordam com a suspensão dos efeitos publicísticos (omissão de publicidade) de todos os protestos, apontamentos negativos e demais sanções cadastrais realizadas em virtude de dívidas sujeitas aos efeitos recuperacionais, sendo que caberá aos Recuperandos, por meio de petição nos autos recuperacionais, requererem a expedição de ofícios aos cartórios de protesto e outros sistemas de proteção ao crédito.

5.6.6 Em caso de descumprimento do plano durante o prazo de que trata o art. 61 da Lei 11.101/2005, com o retorno das obrigações ao status quo ante, igualmente serão retomados os efeitos dos protestos realizados, mantendo intactos os direitos dos credores.

5.6.7 Ultrapassado o prazo de supervisão judicial do cumprimento do plano de recuperação judicial (art. 61 da Lei 11.101/2005), os protestos de dívidas e obrigações sujeitas aos

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.15/18

efeitos recuperacionais serão definitivamente baixados, em providência que será requerida pelos Recuperandos ao Juízo Recuperacional. Com a aprovação do presente Plano de Recuperação, os credores desde já expressam sua concordância com as condições desta cláusula, sendo desnecessária sua intimação para manifestação sobre este tema específico, senão em caso de descumprimento do plano de recuperação.

5.7 Local de pagamento

5.7.1 Os pagamentos serão efetuados prioritariamente e diretamente na conta corrente de cada Credor, sendo que a simples transferência eletrônica servirá como comprovação de pagamento. Servirá igualmente como forma de comprovação de pagamento recibo de pagamento confeccionado pelo próprio credor, nos casos de pagamentos que se efetivamente por outros meios que não a transferência eletrônica (TED, DOC ou PIX) e o depósito bancário, tais como pagamentos em dinheiro, cheques, compensações, dação em pagamento, dentre outras.

5.7.2 Os Credores terão obrigatoriedade de enviar aos Recuperandos os dados bancários para que seja efetuado cada pagamento, mediante correio eletrônico endereçado ao e-mail rjcampoverde1@gmail.com, em data anterior aos pagamentos.

5.7.3 São os dados de responsabilidade dos Credores para envio aos Recuperandos:

a. Se pessoa física: Nome completo do Credor; CPF; Cópia de Documento válido, com Foto; Telefone válido para contato; Dados bancários completos, contendo: instituição financeira, código bancário, agência, conta para depósito de titularidade do respectivo do CREDOR; Chave PIX (se houver).

b. Se pessoa jurídica: Razão Social do Credor; Contato do representante legal ou responsável pela empresa, conforme Contrato/Estatuto Social; Cópia da última alteração e consolidação dos documentos sociais (Contrato/Estatuto Social);

c. Cópia dos documentos do representante legal ou responsável pela empresa conforme Contrato/Estatuto Social; Dados bancários completos, contendo: instituição financeira, código bancário, agência, conta para depósito de titularidade do respectivo Credor. Chave PIX (se houver).

5.7.4 Caso o beneficiário do pagamento não seja o credor originário, toda documentação pertinente à alteração de titularidade do crédito deverá ser enviada aos Recuperandos em cópia autenticada.

5.7.5 Na eventualidade de alteração dos dados bancários (ou do titular do crédito) durante o período de pagamento, caberá ao titular do crédito comunicar aos Recuperandos, por meio do mesmo endereço eletrônico, a alteração havida. Sob nenhuma hipótese os Recuperandos serão responsabilizados por dados informados erroneamente ou defasados, cabendo ao Credor total responsabilidade pelo eventual não pagamento de seu crédito caso isto ocorra por este motivo.

5.7.6 Na eventualidade de crédito em moeda estrangeira, caberá aos Recuperandos o

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.16/18

fechamento de câmbio junto ao Banco Central – BACEN.

5.7.7 Caso o Credor não informe os dados bancários para pagamento, isto não implicará em descumprimento do Plano. No caso de o Credor informar os dados bancários com atraso, a data do início da contagem de pagamento será 90 dias após a comunicação.

5.7.8 Por fim, acaso qualquer pagamento ou obrigação estabelecida no presente PLANO estar prevista ou estimada para ser realizada ou satisfeita em dia que não seja DIA ÚTIL, o referido pagamento/obrigação será realizado ou satisfeito no primeiro DIA ÚTIL subsequente.

5.8 Inadimplemento de Obrigações

5.8.1 Caso ocorra o não cumprimento tempestivo de qualquer obrigação prevista no Plano em razão da não comunicação, por parte do Credor, dos dados bancários corretos, completos e necessários para os pagamentos devidos, tal situação não será considerada descumprimento da obrigação prevista, não cabendo imputar aos Recuperandos qualquer penalidade, ou qualquer tipo de juros ou multa moratória em razão do eventual atraso que venha a ocorrer para o adimplemento da obrigação.

5.8.2 Os Recuperandos disporão de período de cura, de 5 (cinco) dias úteis contados a partir da ocorrência do descumprimento, para sanar qualquer irregularidade apontada no cumprimento do presente Plano de Recuperação, antes de se configurar descumprimento do plano de recuperação judicial.

5.9 Obrigações Tributárias

5.9.1 Embora não sejam diretamente sujeitos ao processo de recuperação judicial, o passivo tributário dos Recuperandos também compõe o estoque de dívidas a serem quitadas para garantir a manutenção das atividades dos Devedores, motivo pelo qual seu pagamento está previsto nos fluxos projetados e reflete diretamente nas obrigações assumidas pelo Plano.

5.10 Passivos Ilíquidos

5.10.1 Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente ao processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial e/ou procedimento arbitral em andamento ou que venha a ser instaurado, também serão novados e estarão integralmente sujeitos aos efeitos do Plano, nos termos do artigo 49 da LRE, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado sujeitar-se-á aos termos e condições previstos no Plano, desde que a devida liquidação do crédito esteja transitada em julgado.

5.10.2 Estes Créditos, quando inseridos no Quadro de Credores passarão a receber o valor devido nas formas determinadas pelo Plano, todavia, não terão direito retroativo sobre pagamentos já efetuados no âmbito da RJ.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.17/18

5.11 Alteração do Plano de Recuperação Judicial

5.11.1 O presente PRJ poderá, a qualquer tempo, sofrer modificações e/ou aditamentos, os quais somente serão válidos quando realizados por escrito e devidamente protocolizados junto aos autos de recuperação judicial, antes de sua aprovação em Assembleia Geral de Credores.

5.11.2 Poderá ainda ser alterado após sua aprovação em AGC especificamente convocada para essa finalidade, sendo observados os critérios estabelecidos nos artigos 45 e 58, ambos da LRE, deduzindo todos aqueles pagamentos anteriormente realizados na forma originalmente estabelecida no presente Plano.

5.12 Das discussões judiciais

5.12.1 Caso a homologação do presente Plano de Recuperação Judicial resolva, no todo ou em parte, litígio judicial entre as Recuperandas e seus Credores, as partes desde já concordam que, ocorrendo extinção da(s) demanda(s), cada parte arcará com os custos de seus respectivos advogados, inclusive sucumbenciais.

5.13 Lei e Foro

5.13.1 Os direitos, deveres e obrigações decorrentes do Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas ao Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

Luziânia – Goiás, 03 de setembro de 2026

CAMPO VERDE COMÉRCIO AGRÍCOLA E REPRESENTAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial
CNPJ/MF sob o n.º 07.839.845/0001-14
(Recuperanda)

JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA – Em Recuperação Judicial
CNPJ/MF sob o n.º 26.427.227/0001-01
(Recuperanda)

JOCIMAR FACHINI – Em Recuperação Judicial
CPF/MF sob o n.º 868.017.089-53
(Recuperando)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: prjgrupocampoverde.pdf - Pag.18/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

MARTINHO JORDÃO PALUDO – Em Recuperação Judicial
CPF/MF sob o n.º 446.355.249-49
(Recuperando)

MARIA LÚCIA MEIRELES NETO PALUDO – Em Recuperação Judicial
CPF/MF sob o n.º 318.966.261-49
(Recuperanda)

JOCIMAR FACHINI – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL – Em Recuperação Judicial
CNPJ/MF sob o n.º 64.864.466/0001-18
(Recuperando)

MARTINHO JORDÃO PALUDO – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL – Em Recuperação Judicial
CNPJ/MF sob o n.º 64.990.448/0001-82
(Recuperando)

MARIA LÚCIA MEIRELES NETO PALUDO – EMPRESÁRIA INDIVIDUAL – Em Recuperação Judicial
CNPJ/MF sob o n.º 64.990.857/0001-89
(Recuperanda)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487655432563873186384466, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.1/43

Anexo I

Estudo de Viabilidade
Laudo Econômico-Financeiro

GRUPO CAMPO VERDE

- **CAMPO VERDE COMÉRCIO AGRÍCOLA E REPRESENTAÇÕES LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
CNPJ: 07.839.845/0001-14
- **JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
CNPJ: 26.427.227/0001-01
- **JOCIMAR FACHINI**
CPF: 868.017.089-53
- **JOCIMAR FACHINI - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
CNPJ: 64.864.466/0001-18
- **MARTINHO JORDÃO PALUDO**
CPF: 446.355.249-49
- **MARTINHO JORDAO PALUDO - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
CNPJ: 64.990.448/0001-82
- **MARIA LÚCIA MEIRELES NETO PALUDO**
CPF: 318.966.261-49
- **MARIA LUCIA MEIRELES NETO PALUDO - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
CNPJ: 64.990.857/0001-89

Luziânia/GO – 03 de setembro de 2026

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.2/43

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

1. Considerações Iniciais

Solicitante(s). Este trabalho destina-se ao Plano de Recuperação Judicial ("PRJ" ou "Plano") dos Recuperandos denominados **CAMPO VERDE COMÉRCIO AGRÍCOLA E REPRESENTAÇÕES LTDA** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.839.845/0001-14, com sede na Rua Joaquim Nabuco, quadra 53, lotes 11/18, bairro Parque Estrela D'Alva I, Luziânia/GO, CEP 72.804-240, **JMX ADMNISTRADORA DE BENS LTDA** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.427.227/0001-01, com sede na Quadra 53, Lotes 11/18, Sala 01, bairro Parque Estrela D'Alva I, Luziânia/GO, CEP 72.804-240, **JOCIMAR FACHINI** Brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF/MF sob nº 868.017.089-53, residente e domiciliado na Rodovia BR 040, s/n, Zona Rural, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, **JOCIMAR FACHINI EM RECUPERACAO JUDICIAL** pessoa jurídica de direito privado (Empresa Individual) inscrita no CNPJ/MF sob nº 64.864.466/0001-18, com sede na Rodovia BR 040, s/n, bairro Área Rural de Luziânia, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, **MARTINHO JORDÃO PALUDO** Brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF/MF sob nº 446.355.249-49, residente e domiciliado na Rodovia BR 040, s/n, Zona Rural, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, **MARTINHO JORDAO PALUDO EM RECUPERACAO JUDICIAL** pessoa jurídica de direito privado (Empresa Individual) inscrita no CNPJ/MF sob nº 64.990.448/0001-82, com sede na Rodovia BR 040, s/n, bairro Área Rural de Luziânia, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, **MARIA LÚCIA MEIRELES PALUDO** Brasileira, casada, produtora rural, inscrita no CPF/MF sob nº 318.966.261-49, residente e domiciliada na Rodovia BR 040, s/n, Zona Rural, Luziânia/GO, CEP 72.859-899, **MARIA LUCIA MEIRELES NETO PALUDO EM RECUPERACAO JUDICIAL** pessoa jurídica de direito privado (Empresa Individual) inscrita no CNPJ/MF sob nº 64.990.857/0001-89, com sede na Rodovia BR 040, s/n, bairro Área Rural de Luziânia, Luziânia/GO, CEP 72.859-899. Doravante denominados de **Grupo Campo Verde** ou simplesmente "**Recuperanda**".

O Laudo é destinado única e exclusivamente como subsídio a proposta financeira apresentada pela Recuperanda aos credores no Plano, nos autos do processo nº 5311486-75.2026.8.09.0100, em trâmite perante a 2ª Vara Cível, da Comarca de Luziânia.

Objetivo. Este Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro, denominado "**Laudo**", destina unicamente subsidiar à elaboração do PRJ, sob a perspectiva de avaliar viabilidade da **Recuperanda** para com o cumprimento das obrigações previstas no Plano, em estrita observância ao que preceitua o art. 53 da Lei nº 11.101/2005 ("LRF").

Responsável Técnico. O **Laudo** foi desenvolvido e elaborado pela Ícono Empresarial Ltda ("**Ícono**"), exclusivamente como subsídio para elaboração do plano de pagamento aos credores ("PRJ").

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.3/43

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

A **Ícono** é uma consultoria financeira, contratada para realizar o estudo de viabilidade econômico e financeiro da **Recuperanda**, possuindo grau técnico, equipe especializada e habilitada para realização do escopo do trabalho.

O estudo foi realizado durante o mês setembro/2026, pela equipe técnica da Ícono, composta pelos profissionais:

- Luan Benetti, Sócio/Administrador de Empresas. CRA-SC 24. 588.
- Zaruf Bevilaqua, Analista/Economista. CORECON/PR E-3314.
- Maria Luiza Bruder, Consultora/Administradora. CPF 086.793.939-75

Fonte de Informações. As informações fiscais e gerenciais, bem como as premissas utilizadas para as projeções foram fornecidas pela **Recuperanda**, a qual é responsável pela sua veracidade, uma vez que não foi escopo deste trabalho qualquer investigação independente ou ainda processo de auditoria das informações fiscais, contábeis e gerenciais.

Para elaboração do **Laudo**, foram realizadas entrevistas com os administradores e gestores da Recuperanda, coleta de informações contábeis, gerenciais, financeiras, jurídicas, informações de mercado e setoriais, entre outras fontes como:

- Petição Inicial da Recuperação Judicial
- Relação de Nominal de Créditos do Art. 51, inc. III, da Lei 11.101/05 apresentado pela **Recuperanda.**
- Relação de dívidas não sujeitas à recuperação judiciais, acompanhadas dos instrumentos jurídicos, aditivos e negociações em curso (quando aplicável).
- Relação as dívidas junto à União, Estado e Município e Previdenciários.
- Plano de Recuperação Judicial.
- Demonstrativos contábeis históricos da **Recuperanda** (DRE, BP, LCPR e FC).
- Balancetes do exercício;
- Relatórios financeiros e gerenciais.
- Plano de negócios e orçamentos gerenciais.
- Plano de investimentos.
- Relatórios do mercado financeiro, boletim focus, e projeções macroeconômicas de longo prazo de Instituições Financeiras de primeira linha.
- Relatórios, anuários, séries históricas, publicações e artigos de entidades e associações do setor de atuação da Recuperanda.

Estas informações serviram de base para a construção da projeção de resultados ao longo do período que abrange os pagamentos dos créditos oriundos da Recuperação Judicial.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.4/43

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

As análises contidas neste documento estão baseadas em projeções de resultados futuros através de premissas alinhadas juntamente com a diretoria das empresas, refletindo as expectativas que as Recuperandas esperam para o seu futuro.

Ressalvas e Limitações.

Natureza das Projeções e Cenários Futuros. As projeções econômico-financeiras contidas neste Laudo foram elaboradas com base no cenário macroeconômico vigente e nas perspectivas atuais para o setor de atuação da Recuperanda. Contudo, por se tratar de projeções, os cenários apresentados podem não se confirmar, uma vez que estão sujeitos a fatores externos e imprevisíveis que fogem ao controle da organização. Tais fatores incluem, mas não se limitam a alterações no cenário macroeconômico, políticas monetárias e fiscais, riscos de inadimplência de clientes e fatores de mercado.

A Ícono não assume qualquer responsabilidade por eventuais divergências entre os resultados futuros da Recuperanda e os valores projetados neste Laudo, e não oferece garantias, expressas ou implícitas, quanto à sua concretização.

Condicionantes para a Efetivação das Projeções. A efetivação das projeções aqui apresentadas está condicionada ao estrito cumprimento, por parte da Recuperanda, das medidas de reestruturação detalhadas no Plano de Recuperação Judicial, bem como à materialização das tendências e premissas descritas neste documento.

Limitação de Responsabilidade. A Ícono e seus profissionais não serão responsáveis por quaisquer perdas, danos diretos, indiretos, lucros cessantes ou danos emergentes que possam decorrer do uso ou da confiança nas informações e conclusões contidas neste Laudo por parte de qualquer pessoa ou entidade.

Escopo do Trabalho e Não Abrangência. O objetivo deste Laudo restringe-se à análise da viabilidade econômico-financeira da Recuperanda em apoio ao Plano de Recuperação Judicial apresentado na data de 03/09/2026. Portanto, não foram objeto deste trabalho e estão expressamente excluídos do nosso escopo:

- Análise Fiscal, Legal e Contábil Detalhada**:** A presente análise não constitui um parecer de natureza fiscal, legal ou contábil.
- Auditoria**:** O escopo do projeto não contemplou a realização de auditoria ou revisão dos números e informações apresentados. Desta forma, este Laudo não deve ser confundido com um relatório de auditoria e não teve como objetivo a identificação de fraudes, erros ou atos ilegais.
- Verificação de Ativos e Passivos**:** Não foram realizados procedimentos de inventário do ativo imobilizado, nem a verificação da acuracidade dos saldos

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.5/43

de estoques, contas a receber (clientes), contas a pagar (fornecedores), adiantamentos, caixa e dívidas. Análises jurídicas ou contábeis aprofundadas sobre a natureza e a titularidade de ativos e passivos também não fizeram parte do escopo.

Fonte das Informações e Premissas. As informações e premissas utilizadas na elaboração deste Laudo foram obtidas a partir de fontes de conhecimento público e de mercado, bem como fornecidas pela própria Recuperanda e seus administradores através de entrevistas e controles internos. A equipe da Ícono considerou tais informações como fidedignas e verdadeiras para os fins deste trabalho, não sendo responsável por investigar sua exatidão ou por eventuais inconformidades, distorções, erros materiais ou futuras retificações.

Uso e Interpretação do Laudo. Este Laudo foi preparado para o propósito específico de instruir o processo de Recuperação Judicial da Recuperanda e não deve ser interpretado por terceiros como uma recomendação ou aconselhamento para decisões de investimento, crédito ou qualquer outra natureza. As conclusões aqui expressas devem ser compreendidas a partir da leitura integral deste documento. A utilização isolada ou fragmentada de qualquer parte deste Laudo pode levar a interpretações errôneas e equivocadas. Este documento não se confunde nem substitui, em parte ou na totalidade, as condições e os parâmetros estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial.

Ausência de Responsabilidade por Eventos Futuros e Gestão. A Ícono não possui a obrigação de atualizar este Laudo em decorrência de eventos ou circunstâncias ocorridas após a sua data de emissão, salvo mediante nova solicitação pela contratante. Adicionalmente, ressaltamos que não fez parte do escopo deste trabalho qualquer atividade relacionada à gestão da Recuperanda, sendo a gestão do negócio uma responsabilidade exclusiva de seus administradores legais.

2. Contexto

2.1. História do Grupo Campo Verde

A trajetória do Grupo Campo Verde origina-se da atuação conjunta de Martinho Jordão Paludo e Jocimar Fachini, ambos contadores de formação e oriundos de famílias tradicionalmente ligadas à atividade agrícola no Sul do país, que migraram para o Centro-Oeste e ali estruturaram operação integrada no setor agropecuário.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.6/43

Figura 1 - (Jocimar a esquerda e Matinho a direita)

Martinho Jordão Paludo e sua esposa Maria Lucia Paludo, chegaram a Goiás em 1988, quando Luziânia e o Entorno do Distrito Federal ainda constituíam fronteira agrícola. Atuou inicialmente na contabilidade e, em 2000, com recursos próprios acumulados no exercício profissional, tornou-se produtor rural na Fazenda Riacho Frio, em Brasília/DF.

Em 2002, ampliou a operação mediante arrendamento de áreas na Fazenda Buenos Aires, em Luziânia/GO, alcançando escala produtiva relevante. Jocimar Fachini, também migrante do Sul e já estabelecido em Goiás, encontrou em Martinho identidade de propósito e método de trabalho. Em 2003, os dois formalizaram a parceria na Fazenda Buenos Aires, dando origem ao núcleo do que viria a se tornar o Grupo Campo Verde.

Figura 2 - Na imagem acima observamos Jocimar Fachini na Fazenda Buenos Aires em uma das primeiras plantações de Soja do estado de Goiás no ano de 2003.

A Fazenda Riacho Frio permaneceu sob responsabilidade exclusiva de Martinho Jordão Paludo. A Fazenda Buenos Aires, por sua vez, consolidou-se como centro das operações conjuntas, exploradas por ambos os parceiros em regime de compartilhamento integral.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.7/43

Nesse modelo, Martinho e Jocimar utilizam o mesmo maquinário, operam as mesmas lavouras, dividem os custos operacionais e administram conjuntamente as obrigações assumidas perante fornecedores e instituições financeiras. Não há segregação de frota, de equipe técnica ou de planejamento de safra: há uma única operação agrícola, conduzida por dois titulares em efetiva comunhão de interesses, ativos e responsabilidades.

Figura 3 - Imagem acima referente a colheita de Soja no ano de 2025 na Fazenda Riacho Frio.

Paralelamente à atividade produtiva, foi constituída em 2006 a Campo Verde Comércio Agrícola e Representações Ltda., com início efetivo de operações em 2007. Em 2010, Martinho e Jocimar passaram a integrar o quadro societário em posição paritária (50% cada), adquirindo e consolidando a empresa como extensão comercial da atividade rural já exercida em conjunto.

Figura 4 - Foto da sede Campo Verde Comércio Agrícola e representações LTDA do ano de 2019

A Campo Verde opera como distribuidora de insumos agrícolas em modelo de economia de escala: adquire insumos, fertilizantes e defensivos em grandes volumes diretamente das indústrias produtoras, obtendo preços e condições comerciais inacessíveis ao produtor individual, e os revende ao pequeno e médio produtor regional em condições mais competitivas do que aquelas praticadas pela indústria no atendimento direto. Essa estratégia transformou a sociedade em pilar de suporte ao produtor rural do Entorno do Distrito Federal, democratizando o acesso a insumos de qualidade a custo operacionalmente viável e tornando-a elo estrutural da cadeia de abastecimento regional.

Com o crescimento das operações produtivas e comerciais, foi constituída em outubro de 2016 a JMX Administradora de Bens Ltda; com atuação exclusivamente

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

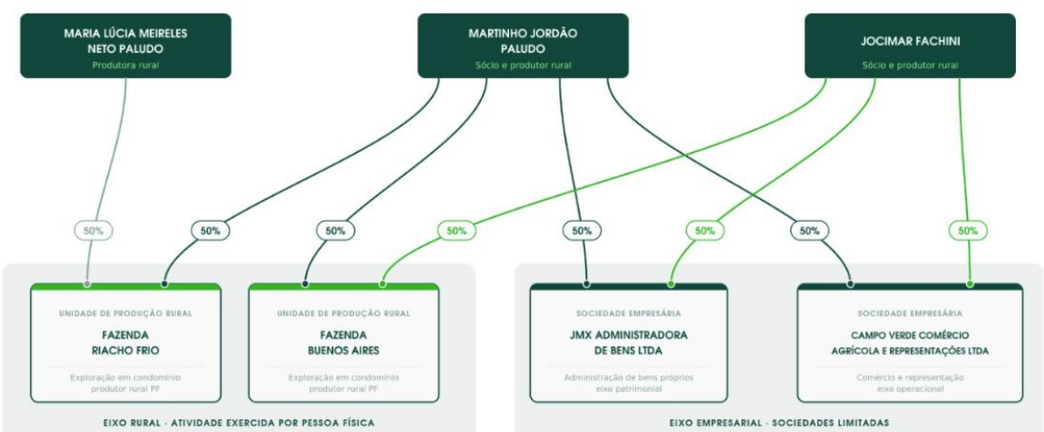
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.8/43

patrimonial. A JMX administra parte dos imóveis vinculados à operação conjunta de Martinho e Jocimar.

Assim consolidado, o Grupo Campo Verde alcançou, em seu período de maior desempenho, faturamento na casa de R$ 135 milhões ao ano, somadas as operações de produção e comercialização. Tornou-se referência operacional no agronegócio do Entorno do Distrito Federal, sustentando dezenas de empregos diretos, uma cadeia de centenas de postos indiretos e o abastecimento regular de insumos a pequenos e médios produtores que, isoladamente, não alcançariam as mesmas condições de mercado.

2.2. Descrição do Grupo Econômico

O organograma das atividades do Grupo Campo Verde pode ser observado abaixo.



2.3. Origens e Razões da Crise

A crise que impôs a Recuperação Judicial decorre da conjugação de eventos climáticos severos, do colapso prolongado dos preços das culturas exploradas e, sobretudo, da exclusão do Grupo do sistema de crédito rural subvencionado, que o compeliu a financiar a produção a custos estruturalmente incompatíveis com o ciclo agrícola.

Primeiro fator da crise sendo as safras 2020/21 e 2021/22 foram atingidas por estiagem severa e consecutiva, com redução de produtividade por exemplo da soja de 60 para 45 sacas por hectare resultando em uma perca total de 783 hectares.

O evento atingiu o Grupo por dois canais simultâneos e cumulativos. Diretamente, comprometeu a receita da atividade produtiva, eliminando a geração de caixa das lavouras próprias e da parceria agrícola. Indiretamente, atingiu os pequenos e médios produtores da região que adquiriam insumos a prazo de safra. Porém sem

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.9/43

colheita, não houve pagamento. A inadimplência da carteira da Campo Verde Comércio Agrícola e Representações LTDA alcançou 16,7%, convertendo em perda o ativo que constituía a própria fonte de liquidez da operação. A seca atingiu o Grupo tanto nas vendas como no recebimento de caixa.

Figura 5 - FONTE: https://sistemafaeg.com.br/noticias/seca-gera-prejuizo-de-r-1-3-bilhao-a-produtores-de-soja-de-goias

No plano da produção agrícola, a Federação da Agricultura e Pecuária de Goiás (FAEG) estimou que a redução de chuvas verificada a partir de 15 de dezembro de 2021 comprometeria até 15% da safra estadual de soja, com perda já consolidada de aproximadamente 6%, o que representa déficit de 1,4 milhão de toneladas e prejuízo da ordem de R$ 1,3 bilhão aos produtores goianos. A Secretaria de Estado de Ciência e Tecnologia classificou o fenômeno como seca meteorológica, e não como simples veranico, registrando os índices pluviométricos mais atípicos em treze anos de monitoramento, com precipitação equivalente à metade do previsto para janeiro. A soja foi a cultura mais atingida porque a estiagem coincidiu com a fase de enchimento de grão, período crítico do ciclo, resultando em má formação de vagens e em grãos colhidos com peso reduzido, efeito agravado em solos de textura arenosa.

Figura 6 - FONTE: https://g1.globo.com/economia/agronegocios/noticia/2022/01/22/seca-e-chuva-aumentam-custos-no-campo-e-devem-pressionar-inflacao-dos-alimentos-em-2022.ghtml

O quadro climático adverso verificado entre o final de 2021 e o início de 2022 levou municípios de diversas unidades da federação, entre as quais o Estado de Goiás, a declarar de emergência.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.10/43

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

O período foi marcado por forte elevação dos custos de produção agropecuária, com pressão sobre os preços de grãos, fertilizantes e demais insumos. A partir de fevereiro de 2022, o conflito armado na Ucrânia comprometeu a oferta mundial de fertilizantes nitrogenados e potássicos, dos quais a agricultura brasileira é estruturalmente dependente de importação, provocando escassez de produtos e elevação de preços superior a 100% em itens essenciais à lavoura. O efeito atingiu simultaneamente o produtor, que viu o custo de implantação disparar, e o distribuidor de insumos, obrigado a adquirir mercadoria em patamar de preço que o mercado posteriormente não havia confirmado.

Em dois meses de guerra, preços dos fertilizantes sobem até 32%, segundo CNA

Confederação Nacional da Agricultura e Pecuária prevê encarecimento da safra diante do aumento dos insumos e do frete, o que deve impactar o preço dos alimentos na mesa dos brasileiros

Pauline Almeida, da CNN, no Rio de Janeiro
25/04/22 às 10:18 | Atualizado 25/04/22 às 10:21

Figura 7 - FONTE: https://www.cnnbrasil.com.br/agro/em-dois-meses-de-guerra-precos-dos-fertilizantes-sobem-ate-32-segundo-cna/

Nesse contexto, a Campo Verde Comércio Agrícola e Representações Ltda. constituiu estoques em volume elevado. A decisão observou a lógica então vigente no mercado de distribuição de insumos: diante da escassez declarada de produtos e da trajetória ascendente de preços, a formação antecipada de estoque era condição para assegurar o abastecimento dos produtores da região na janela de plantio, sob risco concreto de indisponibilidade de mercadoria. A empresa adquiriu, portanto, o volume necessário para honrar o fornecimento de sua carteira de clientes em cenário de oferta restrita.

A reversão de preços que se seguiu inverteu integralmente esse cenário. Com a estabilização e a subsequente queda das cotações internacionais, a mercadoria adquirida passou a valer menos do que o custo de aquisição.

AGROLINK

AGROLINKFITO | CULTURAS | AGRICULTURA | COTAÇÕES | NOTÍCIAS | AGROTEMPO | REGIONAL | COM

NOTÍCIAS | CULTURAS | ESPÉCIES | TODAS

Preços de fertilizantes devem se manter baixos em 2024

Figura 8 - FONTE: https://www.agrolink.com.br/noticias/precos-de-fertilizantes-devem-se-manter-baixos-em-2024_486980.html

Os fornecedores recusaram devolução, abatimento ou repactuação dos valores contratados, transferindo integralmente à distribuidora o resultado da variação de mercado. Sem alternativa, e já obrigada a liquidar os compromissos assumidos

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.11/43

com a indústria, a Campo Verde foi compelida a comercializar os produtos abaixo do preço de compra, apurando margem bruta negativa e convertendo em prejuízo direto o estoque que constituía seu principal ativo circulante.

O prejuízo, portanto, não decorreu de falha de gestão comercial, mas da conjugação entre um mercado de insumos que impunha a formação de estoque e uma reversão abrupta de preços cujo risco os fornecedores se recusaram a compartilhar.

A esse quadro somou-se uma ruptura de natureza estrutural. A atividade agrícola sustenta-se sobre os Recursos Controlados do Plano Safra, cujas taxas, entre 7% e 12% ao ano, correspondem ao tempo do ciclo produtivo e à capacidade de geração de caixa da terra. Foi sob esse regime que o Grupo se desenvolveu, financiando a maior parte de sua operação com recurso subvencionado. A partir de final de 2023, o esgotamento dessas verbas reduziu a participação de recurso controlado de aproximadamente 80% para menos de 20% do total contratado.

A alternativa disponível não era interromper a produção, mas financiá-la com Recursos Livres, obtidos junto a financeiras e fundos de investimento em direitos creditórios a taxas entre 2,5% e 4,5% ao mês, com constituição sucessiva de garantias sobre os mesmos bens. Não se alega aqui mera elevação de juros, fenômeno que atingiu toda a economia. Alega-se a perda de acesso à política pública de crédito rural, que submeteu o Grupo a um custo incompatível com o ciclo da lavoura: a safra leva de cento e vinte a cento e oitenta dias entre o plantio e a comercialização, enquanto o encargo corre mensalmente.

A atividade comercial, que vende a prazo de safra e recebe apenas após a colheita do produtor, ficou sem capital de giro para atravessar esse intervalo. Plantava-se com juro caro, vendia-se a prazo, e o líquido não cobria o custeio, obrigando à tomada de novo crédito em condições sempre piores.

A composição direta com os credores foi buscada e não prosperou. Cada credor financeiro sustenta individualmente sua taxa, sua garantia e seu cronograma, sem visão do conjunto do passivo e sem incentivo a ceder isoladamente. Todo acordo bilateral produzia o mesmo efeito, transferindo recursos escassos de um credor a outro sem recompor a capacidade de pagamento. Enquanto se negociava com um, executava-se pelo outro, e o patrimônio que garante a totalidade da dívida era consumido em benefício de quem chegasse primeiro.

Esgotada a via extrajudicial, restou uma única alternativa capaz de tratar o passivo de forma unitária, suspender a execução individual sobre os bens que sustentam a produção e submeter a todos os credores, em igualdade de condições, proposta compatível com o tempo da lavoura. É o pedido de Recuperação Judicial que ora se formula, com fundamento na Lei nº 11.101/2005, não como via de esquiva ao

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.12/43

pagamento, mas como instrumento de preservação da atividade que gera emprego, abastece os produtores da região e cumpre a função social da propriedade rural.

2.4. Processo de Recuperação Judicial

A Recuperação Judicial do Grupo Campo Verde tramita na vara 2ª Vara Cível, comarca de Luziânia, sob nº 5311486-75.2026.8.09.0100. Foi requerida na data de 09/04/2026 e teve seu deferimento na data de 06/07/2026, onde a pessoa jurídica VERITAS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, inscrita no CNPJ sob o nº 62.306.373/0001-42 foi nomeado como Administrador Judicial ("AJ"). Ainda ficou estabelecida a data de 04/09/2026 como prazo limite para apresentação do PRJ, acrescido do Laudo de Viabilidade e do ativo.

A Relação de Credores apresentada pelo Grupo Campo Verde nos moldes do Inc. III do Art. 51 da Lei nº 11.101/05 (mov. 40) soma o valor de R$ 131.069.990,50 de crédito sujeitos a RJ, distribuído nas seguintes classes:

- **Classe I – Trabalhistas:** 8 credores e valor total de R$ 19.363,42
- **Classe II – Garantia Real:** 4 credores e valor total de R$ 72.337.289,96
- **Classe III – Quirografários:** 73 credores e valor total de R$ 57.097.910,73
- **Classe IV – Micro e Pequenas Empresas:** 31 credores e valor de R$ 1.615.426,39

**Valor de 11 milhões referente a intercompany do grupo foi desprezado para efeito de pagamento.*

3. Análise Mercadológica e do Setor de Atuação

3.1. Macroeconomia

A economia brasileira atravessa 2026 em desaceleração gradual, sob a combinação de política monetária restritiva e inflação em trajetória de convergência. Segundo o Relatório de Mercado (Boletim Focus) do Banco Central do Brasil de 24 de agosto de 2026, a projeção de crescimento do Produto Interno Bruto foi revisada de 1,98% para 1,95% em 2026, com expectativa de 1,50% para 2027 e 1,98% para 2028. A trajetória indica dois exercícios de expansão abaixo do potencial, com recuperação apenas parcial no terceiro, em contexto de demanda agregada contida e menor capacidade de repasse de custos ao longo das cadeias produtivas.

A inflação apresenta comportamento mais favorável. A projeção para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) está projetada para 5,0% até o final do ano de 2027, com convergência estimada para 3,30% até o final de 2028.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.13/43

A política monetária, contudo, permanece contracionista. A taxa Selic é projetada em 13,75% ao ano ao final de 202 e 9,0% ao final do ano de 2028, ritmo de afrouxamento lento quando confrontado com a convergência da inflação.

No câmbio, as projeções indicam estabilidade, com dólar a R$ 5,20 ao final de 2026 e R$ 5,30 em 2027 e 2028, sustentado pelo diferencial de juros. No mercado de trabalho, a taxa de desocupação recuou a 5,3% no trimestre encerrado em julho de 2026, menor resultado da série para o período, o que preserva a massa de rendimentos e o consumo das famílias.

3.2. Setor de Atuação

A Recuperanda atua na produção agrícola de grãos, tendo a soja e o milho como principais culturas. Conforme o 11º Levantamento da Safra de Grãos divulgado pela Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB) em agosto de 2026, a produção nacional do ciclo 2025/2026 está estimada em 360,8 milhões de toneladas, incremento de 2,4% sobre a safra anterior. O avanço decorre da expansão de 2,1% da área cultivada, que alcançou 83,5 milhões de hectares, uma vez que a produtividade média nacional permaneceu estável em 4.322 quilos por hectare. A soja registrou produção recorde de 180,5 milhões de toneladas, alta de 5,2%, com Mato Grosso respondendo por 51,6 milhões de toneladas. O milho totalizou 143 milhões de toneladas, com 111 milhões concentrados na segunda safra. Para o ciclo 2026/2027, o *relatório World Agricultural Supply* and *Demand Estimates* (WASDE), publicado pelo Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) em agosto de 2026, estima produção brasileira de 186 milhões de toneladas de soja e 134 milhões de toneladas de milho, com exportações de 118 milhões e 44 milhões de toneladas, respectivamente.

O desempenho em volume não se reflete no resultado econômico do produtor. A formação de preço das commodities ocorre em mercado internacional, hoje em ambiente de oferta abundante, com estoques finais globais de soja em 124,2 milhões de toneladas. Os custos de produção seguiram em elevação, com destaque para insumos, energia elétrica nas áreas irrigadas e custo financeiro do capital de giro, pressionado pelo patamar de juros descrito no capítulo anterior. A safra 2025/2026 registrou ainda perdas localizadas relevantes, entre elas a estiagem no Rio Grande do Sul e o excesso de chuvas no Centro-Oeste durante a colheita da soja, que empurrou o plantio do milho de segunda safra para fora da janela ideal. O setor opera, portanto, em compressão de margem mesmo em cenário de produção recorde.

O desequilíbrio se manifesta no aumento dos pedidos de recuperação judicial. Levantamento das consultorias RGF Associados e BizDoc aponta 1.304 CNPJs do agronegócio em recuperação judicial ao final de junho de 2026, alta de 71,4% em

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.14/43

doze meses e de 25,4% no primeiro semestre. Considerada a cadeia produtiva completa, o universo alcança aproximadamente 1.620 CNPJs, o equivalente a um em cada cinco processos de recuperação judicial no país. Os produtores rurais respondem por 74% dos casos ativos do setor, com crescimento de 86% em doze meses, ante a predominância anterior de grandes agroindústrias. Rio Grande do Sul e Mato Grosso lideram em número absoluto. O estudo atribui o movimento à queda dos preços das commodities, aos juros elevados, ao aumento dos custos de produção e aos eventos climáticos e cambiais, e já identifica transmissão da inadimplência aos demais elos da cadeia, com altas de 88,9% no atacado de máquinas agrícolas e de 32,4% nas revendas de defensivos e fertilizantes.

3.3. Perspectivas

A formação de preço das commodities agrícolas ocorre em mercado internacional e responde ao nível de estoques mundiais. Para a safra 2026/2027, os estoques finais globais de soja foram estimados em 124,2 milhões de toneladas, patamar que caracteriza mercado abastecido e limita a recuperação das cotações. A produção brasileira projetada em 186 milhões de toneladas, com exportações de 118 milhões, contribui para a manutenção desse excedente. A perspectiva no curto prazo é de preços contidos, com receita por tonelada estável em patamar deprimido, ainda que o volume comercializado permaneça elevado. Soma-se o prognóstico de irregularidade pluviométrica para a safra 2026/2027, risco não gerenciável que afeta produtividade e receita sem redução correspondente dos custos já incorridos no plantio.

4. Premissas Operacionais e Financeiras para Projeção

4.1. Projeção de Longo Prazo dos Índices Macroeconômicos

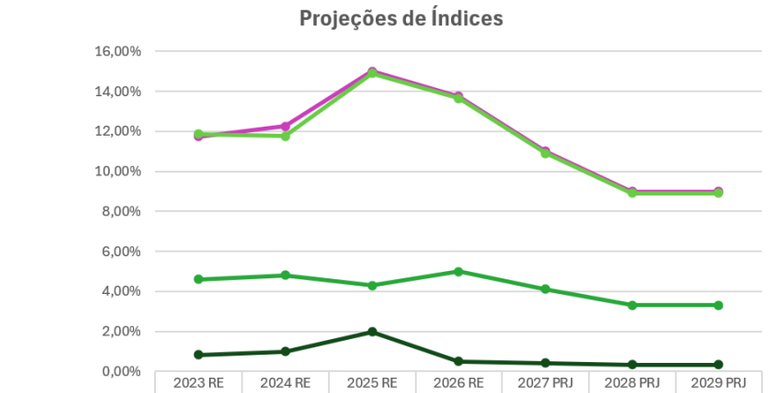
Os indicadores macroeconômicos apresentados abaixo foram utilizados na projeção com o objetivo de embasar o cenário econômico por meio da projeção do efeito inflacionário pelo índice do IPCA, bem como, a correção e atualização dos passivos sujeitos e não sujeitos a recuperação judicial, obedecendo sempre as particularidades de cada crédito ou contrato.

O quadro de índices, tomou como base principalmente as projeções de longo prazo apresentadas no mês de setembro de 2026 pelo Banco Bradesco S.A e Relatório Focus do Banco Central, servindo como fonte do cálculo das despesas financeiras das dívidas contratadas.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.15/43



	2023 RE	2024 RE	2025 RE	2026 RE	2027 PRJ	2028 PRJ	2029 PRJ
IPCA - INFLAÇÃO	4,60%	4,80%	4,30%	5,00%	4,10%	3,30%	3,30%
SELIC	11,75%	12,25%	15,00%	13,75%	11,00%	9,00%	9,00%
CDI	11,87%	11,77%	14,90%	13,65%	10,90%	8,90%	8,90%
TR	0,83%	0,99%	1,97%	0,50%	0,41%	0,33%	0,33%

Realizado | Projetado

*Fonte: Projeções Bradesco Longo Prazo

4.2. Metodologia das Projeções

O cenário econômico e financeiro da Recuperanda foi construído através de estimativas de desempenhos futuro que fazem parte do planejamento da Recuperanda, tomando como base as medidas e condições apresentadas no Plano de Recuperação Judicial aliada as premissas operacionais, mercadológicas e financeiras definidas.

As informações gerenciais, disponibilizadas pela Recuperanda, foram coletadas e tratadas com a finalidade de projetar o resultado econômico e o fluxo de caixa ao longo de 19 anos, contemplando os desembolsos para o pagamento de passivos de acordo com a proposta apresentada aos credores no Plano de Recuperação Judicial. Dessa forma, este Laudo tem como objetivo mensurar a viabilidade de cumprimento das condições propostas pela Recuperanda.

Na elaboração deste trabalho, foi construída uma ferramenta específica para a criação do cenário apresentado, com base na modelagem de dados em planilhas eletrônicas que foram realizadas com alto grau de detalhamento, atribuindo confiabilidade e segurança aos resultados.

No desenvolvimento, foram utilizadas as informações pertinentes baseados em relatórios, entrevistas e demonstrativos, tais como, mas não exclusivamente: demonstrativos de resultados, fluxos de caixa realizados, livros fiscais, balanço patrimonial, relatórios do sistema gerencial, controles internos de exercícios passados e pesquisas de mercado.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.16/43

A projeção é demonstrada de forma anualizada, 12 meses, estabelecendo como premissa o ano calendário a partir de 2027.

Para melhor análise das projeções as contas contábeis foram reagrupadas para refletir o custeio variável, com isso separou-se todos os custos variáveis dos gastos fixos, essa distinção é necessária para avaliarmos a capacidade de margem de contribuição e resultado operacional do negócio

As contas dos demonstrativos financeiros de resultados foram reorganizadas, separando, gastos fixos dos gastos variáveis e realocando contas não caixa ou ainda não recorrentes. fim de anteder uma melhor estrutura de análise e tomada de decisão.

4.3. Estrutura de atividade do grupo

A estrutura de atividade do Grupo tem na produção rural o seu núcleo, exercida tanto pelas pessoas físicas Jocimar Fachini, Martinho Jordão Paludo e Maria Lucia Paludo quanto pelas inscrições jurídicas Maria Lucia Meireles Neto Paludo - em Recuperação Judicial, Martinho Jordão Paludo - em Recuperação Judicial e Jocimar Fachini - em Recuperação Judicial, que em conjunto compõem o elo produtivo rural do Grupo.

A esse elo soma-se a Campo Verde Comércio Agrícola, responsável pela distribuição de produtos e insumos agrícolas aos pequenos e médios produtores da região e também para a sua própria atividade rural.

Integra o Grupo, por fim, a JMX Administradora de Bens Ltda., cuja atuação se restringe à administração de parte dos bens e terras, na condição de holding de imóveis. Os imóveis são utilizados na atividade rural, sem que a sociedade desenvolva produção própria ou aufira receita de aluguéis ou de qualquer outra forma de exploração, cabendo-lhe apenas centralizar e administrar esse acervo.

A delimitação destes grupos permite segregar a geração de caixa operacional de cada uma delas, o que orienta as análises desenvolvidas nos capítulos seguintes. Excetua-se a JMX Administradora de Bens Ltda., que, por figurar exclusivamente como proprietária de imóveis vinculados à atividade rural, portanto, não gera receita própria, apenas despesas de operação.

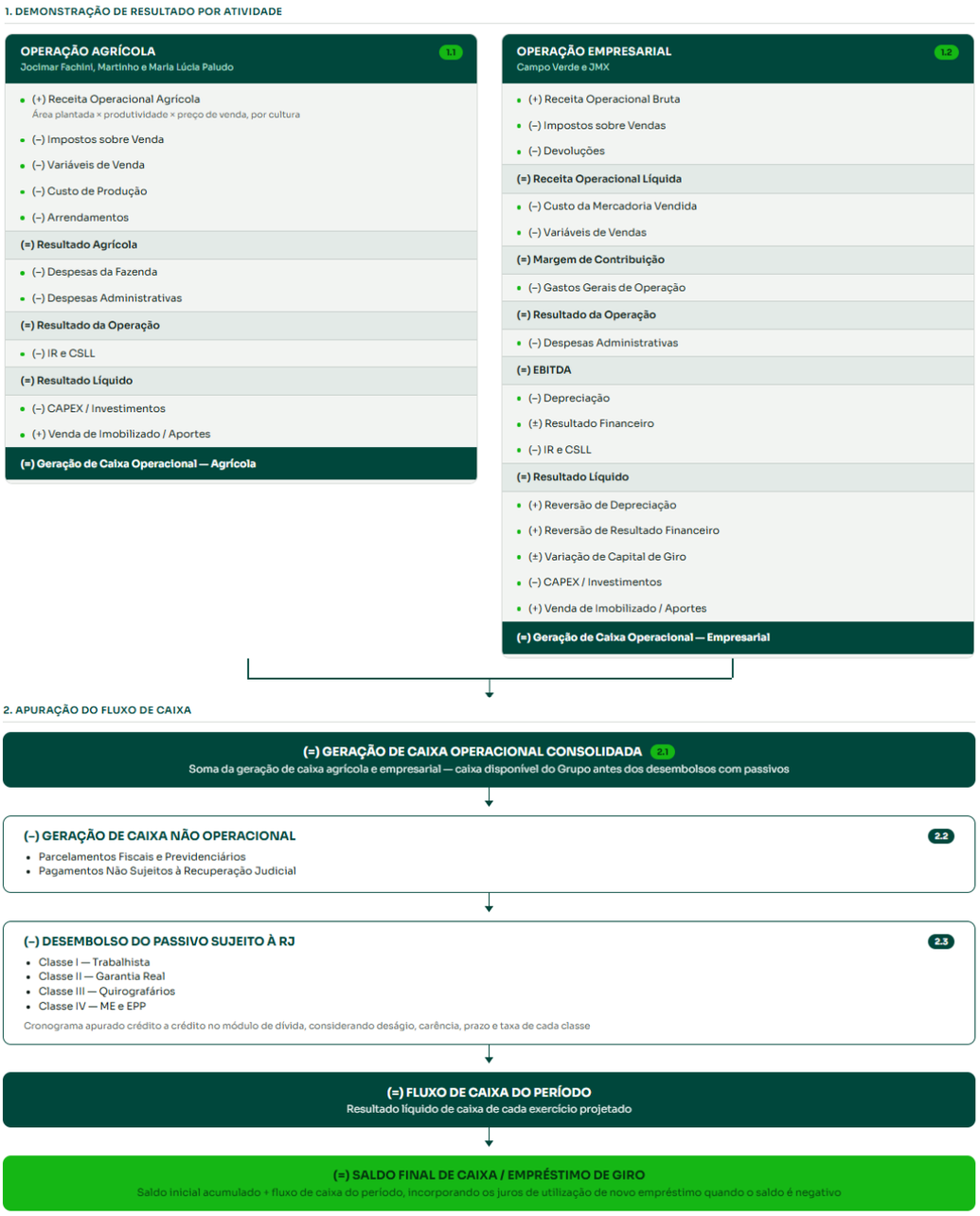
A modelagem financeira, representada no fluxograma abaixo, apura inicialmente a geração de caixa operacional total do grupo, segregando as atividades rurais (agrícolas) das empresariais (distribuição e administração imobiliária). Na sequência, considera o fluxo não operacional — composto pelos desembolsos de dívidas não sujeitas à Recuperação Judicial — e deduz as obrigações reestruturadas nos termos do Plano. O objetivo é evidenciar a viabilidade

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.17/43

econômica por meio da geração de caixa operacional e a viabilidade financeira pelo saldo acumulado ou eventual necessidade de caixa.



4.4. Projeções das Operações Agrícolas

A produção rural do Grupo é desenvolvida em duas fazendas, a Fazenda Riacho Frio, administrada por Martinho Jordão Paludo e seu cônjuge Maria Lucia Paludo,

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.18/43

possui 480 hectares aptos à atividade rural e explorados exclusivamente em regime de sequeiro, sem áreas irrigadas. A propriedade não conta com edificações ou benfeitorias, nem com áreas arrendadas. Sua participação na produção concentra-se no cultivo de milho e trigo em sequeiro, na janela de safrinha.

A Fazenda Buenos Aires, principal unidade produtiva do Grupo, reúne 789 hectares aptos ao plantio de área própria e 351 hectares de área arrendada.

A unidade concentra também a infraestrutura operacional do Grupo. Dispõe de um barracão para guarda de máquinas e de outros de destinados ao armazenamento de sementes e adubos, além de oficina para manutenção do parque de máquinas, lava-máquinas e depósito de embalagens. A estrutura de apoio compreende a casa sede, onde se instala a administração da fazenda, casas destinadas aos funcionários residentes, cantina e balança rodoviária para pesagem de caminhões.

Nela se concentra a maior diversidade de cultivo: em sequeiro, soja na safra e sorgo e trigo na safrinha; nas áreas irrigadas, soja na safra, tomate e feijão na safrinha e milho doce e milho silagem em ambas as janelas.

No total de 1.140 hectares agricultáveis divide-se em 697 hectares de sequeiro e 443 hectares irrigados por pivô.

Para fins das projeções aqui desenvolvidas, as duas fazendas são tratadas de forma consolidada. A opção se justifica pela proximidade geográfica entre as propriedades, pela condução sob gestão familiar comum e pela integração do calendário agrícola, de modo que ambas operam como uma única frente produtiva. O portfólio consolidado compreende oito culturas âncora soja, milho, milho doce, milho silagem, tomate, feijão, sorgo e trigo, distribuídas em dez linhas de cultivo conforme a fazenda, o regime hídrico e a janela de plantio.

4.4.1. Área plantada por cultivo

A área total disponível à produção agrícola é de 1.620 ha, incluindo arrendamentos. O Grupo planta em períodos de safra e safrinha e com isto, consegue plantar um total de 2.725 hectares por ano-safra. Esta área é dividida em 1.782 hectares de sequeiro e 943 hectares de irrigação.

A soja é a cultura âncora, com 992 hectares na safra de verão, dos quais 697 hectares em sequeiro e 295 hectares sob irrigação. É a única cultura conduzida nos dois regimes hídricos, e sua colheita abre a janela da safrinha.

Na safrinha em sequeiro, o milho ocupa 550 hectares, o sorgo 300 hectares e o trigo 235 hectares.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.19/43

Nas áreas irrigadas, o milho doce ocupa 381 hectares distribuídos entre safra e safrinha, o tomate 95 hectares de safrinha e o feijão 57 hectares, igualmente de safrinha.

O milho silagem responde por 115 hectares de área irrigada, entre safra e safrinha, e não constitui cultura autônoma, correspondendo ao aproveitamento do material remanescente da lavoura de milho.

A área plantada permanece constante ao longo dos três exercícios projetados, sem expansão de área ou alteração do mix de culturas.

CULTURA	IRRIGADO	SEQUEIRO	TOTAL
SOJA	295	697	**992**
SORGO		300	**300**
TRIGO		135	**135**
MILHO		550	**550**
TRIGO		100	**100**
MILHO DOCE	381		**381**
TOMATE	95		**95**
FEIJÃO	57		**57**
MILHO SILAGEM	115		**115**
TOTAL	**943**	**1.782**	**2.725**

Dos 2.725 hectares plantados por ano/safra, 2.200 hectares são conduzidos em área própria e 525 hectares em área arrendada, o que corresponde a 19,3% da área plantada.

O arrendamento concentra-se em quatro linhas de cultivo: 135 hectares de soja em sequeiro, 135 hectares de trigo em sequeiro, 140 hectares de soja irrigada e 115 hectares de milho silagem. As demais culturas sorgo, milho, milho doce, tomate e feijão são cultivadas integralmente em área própria.

Duas linhas dependem exclusivamente de área arrendada: o trigo em sequeiro da Fazenda Buenos Aires e a totalidade do milho silagem. A manutenção dos contratos de arrendamento é, portanto, condição para a execução dessas duas frentes ao longo do período projetado.

REGIME DE OCUPAÇÃO	SEQUEIRO	IRRIGADO	TOTAL	PART. %
ÁREA PRÓPRIA	1.512	688	**2.200**	**80,7%**
ÁREA ARRENDADA	270	255	**525**	**19,3%**
TOTAL	**1.782**	**943**	**2.725**	**100,0%**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.20/43

4.4.2. Produtividade e Receita Bruta Agrícola Estimada

A receita bruta da atividade rural resulta da aplicação do preço de venda projetado sobre a produção física de cada linha de cultivo. Os preços foram fixados por unidade de comercialização, sendo a saca de 60 quilos para soja, milho, sorgo e feijão, e a tonelada para trigo, milho doce, tomate e milho silagem, refletindo as cotações praticadas na região à data-base da projeção.

A **soja** é a maior linha de receita do Grupo. Em sequeiro, os 697 hectares rendem 60 sacas por hectare, produzindo 41.820 sacas a R$ 125, equivalentes a R$ 5.227.500,00. Em área irrigada, os 295 hectares rendem 80 sacas por hectare, produzindo 23.600 sacas a R$ 125, equivalentes a R$ 2.950.000,00. Somadas as duas frentes, a cultura gera R$ 8.177.500,00, ou 25% da receita bruta do ano calendário.

O **milho doce** ocupa a segunda posição, com R$ 8.001.000, ou 24,8% da receita. Os 381 hectares irrigados rendem 20 toneladas por hectare, produzindo 7.620 toneladas a R$ 1.050 por tonelada.

O **tomate** gera R$ 5.386.500, ou 16,7% da receita, em apenas 95 hectares. A produtividade de 135 toneladas por hectare resulta em 12.825 toneladas a R$ 420 por tonelada, o que corresponde a R$ 56.700 por hectare, a maior receita unitária da matriz.

O **milho em grão** gera R$ 5.293.750, ou 16,4% da receita. Os 550 hectares de safrinha em sequeiro rendem 175 sacas por hectare, produzindo 96.250 sacas a R$ 55, o maior volume físico do ciclo.

O **milho silagem** contribui com R$ 1.771.000, ou 5,5% da receita, com 6.325 toneladas obtidas em 115 hectares irrigados a R$ 280 por tonelada.

O **sorgo** gera R$ 1.512.000, ou 4,7% da receita, com 31.500 sacas produzidas em 300 hectares de sequeiro a R$ 48 por saca.

O **feijão** responde por R$ 1.191.300, ou 3,7% da receita, com 3.135 sacas obtidas em 57 hectares irrigados a R$ 380 por saca, o maior preço unitário entre as culturas comercializadas em saca.

O **trigo** fecha a matriz com R$ 1.057.500, ou 3,3% da receita, com 705 toneladas produzidas em 235 hectares de sequeiro a R$ 1.500 por tonelada.

Consolidadas as dez linhas de cultivo, a receita bruta da atividade rural alcança R$ 32.390.550,00 no Ano 1. Soja, milho doce, tomate e milho em grão concentram 82,9% da receita bruta do ciclo, o que evidencia a dependência do resultado a quatro frentes produtivas.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.21/43

CULTURA	ÁREA (HA)	PRODUT. (UND/HA)	UND	PREÇO (R$/UND)	RECEITA BRUTA (R$)	PART. %
MILHO DOCE — IRRIGADO	381	20	T	R$ 1.050,00	**R$ 8.001.000,00**	24,7%
TOMATE — IRRIGADO	95	135	T	R$ 420,00	**R$ 5.386.500,00**	16,6%
MILHO — SEQUEIRO	550	175	SC	R$ 55,00	**R$ 5.293.750,00**	16,3%
SOJA — SEQUEIRO	697	60	SC	R$ 125,00	**R$ 5.227.500,00**	16,1%
SOJA — IRRIGADO	295	80	SC	R$ 125,00	**R$ 2.950.000,00**	9,1%
MILHO SILAGEM — IRRIGADO	115	55	T	R$ 280,00	**R$ 1.771.000,00**	5,5%
SORGO — SEQUEIRO	300	105	SC	R$ 48,00	**R$ 1.512.000,00**	4,7%
FEIJÃO — IRRIGADO	57	55	SC	R$ 380,00	**R$ 1.191.300,00**	3,7%
TRIGO — SEQUEIRO	235	3	T	R$ 1.500,00	**R$ 1.057.500,00**	3,3%
TOTAL	**2.725**				**R$ 32.390.550,00**	**100,0%**

Nos demais anos projetos não foi considerado aumento de produtividade e área plantada, considerando apenas o reajuste inflacionário para o preço de venda base indicado no Ano 1.

4.4.3. Custo por cultura e produção por hectare

O custo de produção foi projetado por hectare e por linha de cultivo, com base no histórico recente compra de insumos e serviços. Aplicadas as premissas sobre a área plantada, o custeio alcança R$ 22.818.142,95 no primeiro ano de projeção (2027). A partir do 2° ano de projeção foi aplicado inflação sobre os custos.

A composição do custo reúne insumos, operações mecanizadas e despesas de estrutura: adubação de base, adubação de cobertura, corretivo, semente, tratos culturais, serviços de plantio, serviços de colheita, máquinas agrícolas em preparo de solo e pulverização, energia, depreciação, arrendamento e outras despesas.

Custo por cultura.

A **soja** é a maior linha de dispêndio do Grupo, com R$ 6.659.850, ou 29,2% do custeio no primeiro ano. O custo é de R$ 6.550 por hectare em sequeiro e R$ 7.100 sob irrigação, e as produtividades de 60 e 80 sacas por hectare resultam em custo unitário de R$ 109,17 e R$ 88,75 por saca.

O **milho doce** responde por R$ 5.532.120, ou 24,2% do custeio, concentrados em apenas 381 hectares. O custo de R$ 14.520 por hectare, com produtividade de 20 toneladas, equivale a R$ 726 por tonelada.

O **tomate** é a cultura de maior custo por hectare da matriz, a R$ 43.900, e absorve R$ 4.170.500, ou 18,3% do custeio, em 95 hectares. A produtividade de 135 toneladas por hectare reduz o custo unitário a R$ 325,19 por tonelada, o mais baixo entre as culturas medidas em tonelada.

O **milho em grão** soma R$ 3.575.000, ou 15,7% do custeio, ao custo de R$ 6.500 por hectare. Com produtividade de 175 sacas, o custo unitário é de R$ 37,14 por saca, o segundo mais baixo da matriz.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.22/43

O **sorgo** responde por R$ 918.000, ou 4,0% do custeio, a R$ 3.060 por hectare e R$ 29,14 por saca. É a cultura de menor custo por hectare e por unidade produzida, o que reforça sua função de mitigação de risco na safrinha.

O **milho silagem** absorve R$ 805.497,95, ou 3,5% do custeio, a R$ 7.004,33 por hectare. Como não há implantação de lavoura própria, o valor reflete apenas as operações de aproveitamento, resultando em R$ 127,35 por tonelada.

O **trigo** soma R$ 594.015, ou 2,6% do custeio, com custo de R$ 2.289 por hectare em 135 hectares e R$ 2.850 por hectare em 100 hectares, média ponderada de R$ 2.527,72 por hectare. A produtividade de três toneladas por hectare implica custo unitário médio de R$ 842,57 por tonelada.

O **feijão** fecha a matriz com R$ 563.160, ou 2,5% do custeio, a R$ 9.880 por hectare e produtividade de 55 sacas, equivalentes a R$ 179,64 por saca.

CULTURA	ÁREA (HA)	CUSTO (R$/HA)	CUSTO TOTAL (R$)	PART. %
MILHO DOCE — IRRIGADO	381	R$ 14.520,00	**R$ 5.532.120,00**	24,2%
SOJA — SEQUEIRO	697	R$ 6.550,00	**R$ 4.565.350,00**	20,0%
TOMATE — IRRIGADO	95	R$ 43.900,00	**R$ 4.170.500,00**	18,3%
MILHO — SEQUEIRO	550	R$ 6.500,00	**R$ 3.575.000,00**	15,7%
SOJA — IRRIGADO	295	R$ 7.100,00	**R$ 2.094.500,00**	9,2%
SORGO — SEQUEIRO	300	R$ 3.060,00	**R$ 918.000,00**	4,0%
MILHO SILAGEM — IRRIGADO	115	R$ 7.004,33	**R$ 805.497,95**	3,5%
TRIGO — SEQUEIRO	235	R$ 2.527,72	**R$ 594.015,00**	2,6%
FEIJÃO — IRRIGADO	57	R$ 9.880,00	**R$ 563.160,00**	2,5%
TOTAL	**2.725**	**R$ 8.373,63**	**R$ 22.818.142,95**	**100,0%**

Custos Variáveis. Além do custeio de produção, a atividade rural comporta três despesas incidentes sobre a comercialização e sobre o uso da terra, deduzidas antes da apuração do resultado agrícola. A contribuição ao SENAR (Serviço Nacional de Aprendizagem Rural) incide à alíquota de 0,2% sobre a receita bruta da comercialização, resultando em R$ 64.781,10 no primeiro ano de projeção. As despesas com frete e transporte da produção não têm valor fixo, variando conforme a cultura, o volume e a distância até o ponto de entrega; para fins de projeção, adotou-se percentual médio de 0,50% sobre a receita bruta, equivalentes a R$ 161.952,75. O arrendamento das áreas de terceiros é remunerado em 12 sacas de soja por hectare, correspondentes a R$ 585.000,00 no período, e, por ser fixado em produto e liquidado em espécie ou em equivalente monetário, constitui despesa indexada à cotação da soja, e não aos reajustes de custo aplicados às demais rubricas. Somadas, as três despesas alcançam R$ 811.733,85, o equivalente a 2,5% da receita bruta.

4.4.4. Resultado Agrícola

O Resultado Agrícola é a Receita Operacional Agrícola deduzido de imposto sobre vendas, variáveis de venda, arrendamentos e custo de produção. No primeiro ano

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.23/43

foi projetado o resultado de R$ 8.760.673,20, equivalentes a 27,0% da Receita. Para os próximos anos projetados segue o mesmo percentual, pois não foi projetado aumento de produtividade e áreas plantadas.

O resultado agrícola por cultura pode ser verificado abaixo:

CULTURA	ÁREA (HA)	RECEITA (R$)	CUSTO (R$)	SENAR (R$)	FRETE (R$)	MARGEM (R$)
MILHO DOCE — IRRIGADO	381	R$ 8.001.000,00	R$ 5.532.120,00	R$ 16.002,00	R$ 40.005,00	**R$ 2.412.873,00**
MILHO — SEQUEIRO	550	R$ 5.293.750,00	R$ 3.575.000,00	R$ 10.587,50	R$ 26.468,75	**R$ 1.681.693,75**
TOMATE — IRRIGADO	95	R$ 5.386.500,00	R$ 4.170.500,00	R$ 10.773,00	R$ 26.932,50	**R$ 1.178.294,50**
MILHO SILAGEM — IRRIGADO	115	R$ 1.771.000,00	R$ 805.497,95	R$ 3.542,00	R$ 8.855,00	**R$ 953.105,05**
SOJA — IRRIGADO	295	R$ 2.950.000,00	R$ 2.094.500,00	R$ 5.900,00	R$ 14.750,00	**R$ 834.850,00**
SOJA — SEQUEIRO	697	R$ 5.227.500,00	R$ 4.565.350,00	R$ 10.455,00	R$ 26.137,50	**R$ 625.557,50**
FEIJÃO — IRRIGADO	57	R$ 1.191.300,00	R$ 563.160,00	R$ 2.382,60	R$ 5.956,50	**R$ 619.800,90**
SORGO — SEQUEIRO	300	R$ 1.512.000,00	R$ 918.000,00	R$ 3.024,00	R$ 7.560,00	**R$ 583.416,00**
TRIGO — SEQUEIRO	235	R$ 1.057.500,00	R$ 594.015,00	R$ 2.115,00	R$ 5.287,50	**R$ 456.082,50**
MARGEM CONSOLIDADA DAS LINHAS DE CULTIVO	**2.725**	**R$ 32.390.550,00**	**R$ 22.818.142,95**	**R$ 64.781,10**	**R$ 161.952,75**	**R$ 9.345.673,20**
(–) ARRENDAMENTO DE ÁREAS DE TERCEIROS						**-R$ 585.000,00**
RESULTADO AGRÍCOLA	**2.725**	**R$ 32.390.550,00**	**R$ 22.818.142,95**	**R$ 64.781,10**	**R$ 161.952,75**	**R$ 8.760.673,20**

4.4.5. Outras Despesas Gerais

Além do custeio de produção e das despesas de comercialização, a operação comporta duas estruturas de gasto fixo.

As despesas de fazenda somam R$ 3.299.000,00 ao ano, ou 10,2% da receita bruta. O bloco reúne folha de pagamento e encargos previdenciários e trabalhistas, alimentação das equipes, energia elétrica das sedes, seguro agrícola e FUNRURAL sobre a folha.

As despesas administrativas totalizam R$ 180 mil ao ano, ou 0,6% da receita bruta, compreendendo folha administrativa, comunicação, internet e telefonia, além de segurança do trabalho e plano de saúde.

Os valores acima correspondem ao primeiro ano de projeção. Nos exercícios seguintes, o custeio de produção, as despesas de fazenda e as despesas administrativas são reajustados anualmente pela inflação projetada para o período, de modo que a estrutura de custos acompanhe a variação geral de preços ao longo do horizonte de projeção.

4.4.6. Resultado da Operação

Deduzidos as despesas da fazenda e administrativas, resulta no Resultado da Operação, que representa R$ 5.281.673,20 no primeiro ano de projeção, equivalentes a 16,3% da receita bruta.

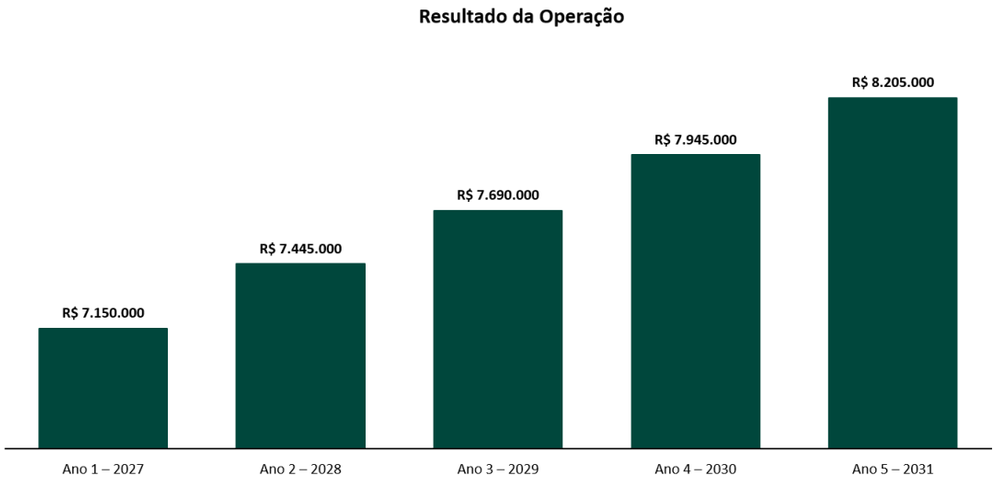
A projeção do resultado da atividade rural apresenta trajetória ascendente ao longo dos cinco exercícios, partindo de R$ 5,3 milhões em 2027 e alcançando

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.24/43

aproximadamente R$ 6,06 milhões em 2031, crescimento próximo de 15% no período provocando apenas por efeito inflacionário. A evolução decorre exclusivamente das premissas de reajuste aplicadas às receitas e às despesas, uma vez que a área plantada e o mix de culturas permanecem constantes em todo o horizonte projetado.



4.4.7. Imposto de Renda

A modelagem financeira aplicou imposto de renda sobre eventuais lucros obtidos conforme regime tributário vigente, levando em consideração eventuais prejuízos acumulados. Em médio aplica-se o alíquota efetiva de 4,5% sobre lucro.

4.4.8. Previsão de Investimentos/CAPEX

A projeção contempla investimento em ativos imobilizados destinado à reposição do parque de máquinas agrícolas, ao sistema de irrigação e às demais estruturas afetadas à produção. Trata-se de dispêndio recorrente e não eventual, uma vez que a operação depende de equipamentos com vida útil definida, cuja substituição periódica é condição para a manutenção dos níveis de produtividade adotados como premissa.

Nos quatro primeiros exercícios não há investimento previsto. O período coincide com a fase de maior esforço de cumprimento das obrigações do plano, e a operação é conduzida com o parque de máquinas existente, cuja capacidade remanescente comporta os ciclos iniciais sem necessidade de reposição.

A partir do quinto exercício, o investimento passa a ser realizado de forma anual e continuada. O montante parte de R$ 1.500.000 e é reajustado pela inflação, refletindo a evolução esperada do preço dos bens de capital do setor. Ao longo das quinze parcelas projetadas, refletindo o investimento mínimo para manter a atividade operacional.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

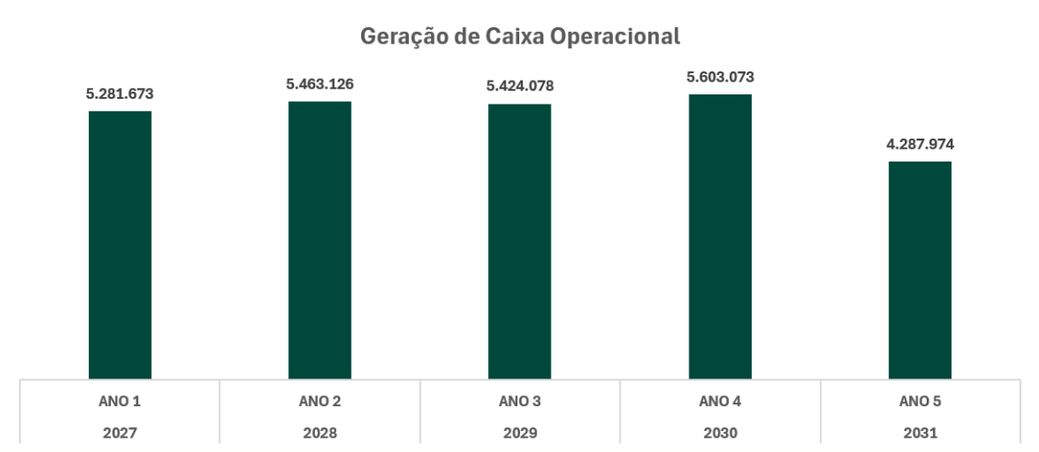
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.25/43

4.4.9. Capital de Giro

A projeção não contempla necessidade de capital de giro adicional. O ciclo produtivo das culturas conduzidas pelo Grupo se encerra dentro do próprio exercício, com o recebimento da comercialização da safra ocorrendo no mesmo período em que se liquidam os insumos e os demais custos de custeio empregados naquela lavoura. Como não há descasamento relevante entre o desembolso da produção e o ingresso da receita correspondente, a operação se financia com os recursos gerados no próprio ciclo, sem demanda estrutural de recursos para sustentar o giro entre safras.

4.4.10. Geração de Caixa Operacional das Atividades Agrícolas

A geração de caixa operacional da atividade rural parte de R$ 5.281.673 no primeiro exercício e se mantém positiva ao longo das projeções. No quinto exercício verifica-se retração de 23,8%, para R$ 4.287.974, decorrente do início dos desembolsos com investimento em ativos imobilizados, e não de deterioração operacional, uma vez que o resultado da operação segue crescente ao longo de todo o horizonte. A partir daí a geração retoma trajetória ascendente, o crescimento observado nesse intervalo decorre exclusivamente do efeito inflacionário aplicado de forma simultânea às receitas e às despesas, sem ganho real de produtividade, expansão de área ou alteração do mix de culturas.



4.5. Projeções das Operações Empresariais

A Campo Verde Comércio Agrícola e Representações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.839.845/0001-14, com sede em Luziânia/GO, dedica-se à revenda de adubos, fertilizantes e corretivos de solo e à representação comercial de defensivos agrícolas para os produtores rurais da região. E a JMX Administradora de Bens., inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ: 26.427.227/0001-01com sede em Luziânia/GO.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.26/43

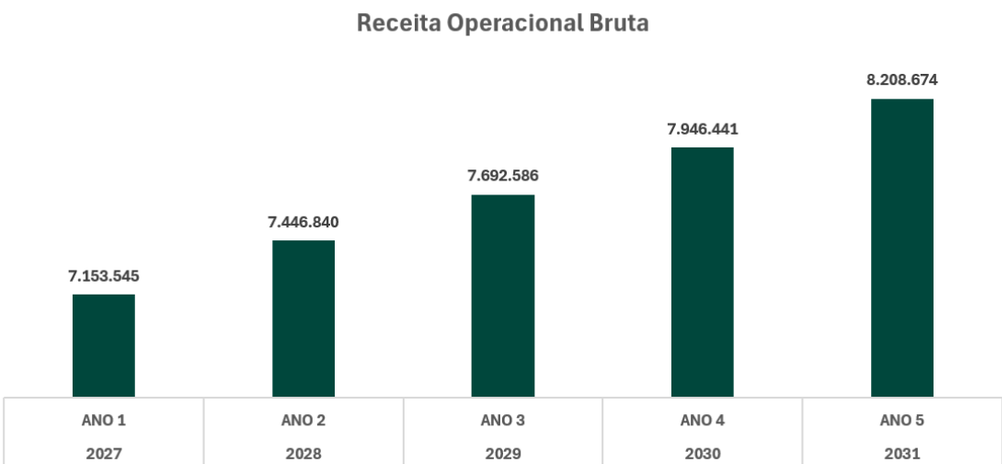
Somam-se à atividade comercial os serviços de armazenagem e entrega fracionada. Como a aquisição de insumos se dá em janela de preço que raramente coincide com o cronograma de aplicação em campo, é prática corrente que o produtor contrate o volume integral e retire a mercadoria aos poucos, conforme o avanço da safra.

Toda essa operação sempre se apoiou em estrutura reduzida. A Requerente conta hoje com 7 (sete) colaboradores e, mesmo no auge de sua atividade, quando mantinha filial em funcionamento, jamais ultrapassou 12 (doze) funcionários.

4.5.1. Projeções de Vendas

A receita operacional bruta da Requerente atingiu seu ponto máximo em 2023, exercício em que alcançou aproximadamente R$ 68 milhões. Em 2025, recuou para cerca de R$ 52 milhões. Nos sete primeiros meses de 2026, totalizou R$ 4,2 milhões, o que, anualizado, corresponderia a R$ 7.2 milhões, pouco mais de 10% da receita registrada no auge da operação.

A retração decorre, em grande medida, da perda de representações comerciais relevantes, entre elas a da Syngenta Sementes. O rompimento dessas parcerias reduziu o portfólio disponível para comercialização e restringiu o acesso às condições de crédito e de prazo praticadas no setor, o que aprofundou a queda do volume de vendas nos exercícios seguintes. Soma-se isto a instabilidade de concessão de crédito para clientes com prazo alongado, tendo em vista, a situação de mercado.



A projeção da receita operacional bruta parte de R$ 7,2 milhões em 2027, patamar equivalente ao volume anualizado apurado em 2026, e evolui até aproximadamente R$ 8,20 milhões em 2031. A trajetória adotada é conservadora, uma vez que mantém o nível de operação atual como base e não incorpora recuperação de representações comerciais, ampliação de portfólio ou retomada dos volumes

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.27/43

praticados antes da crise, refletindo apenas a recomposição de preços ao longo do período projetado.

4.5.2. Imposto Sobre Venda

A carga tributária sobre a receita da Requerente é estruturalmente reduzida em razão da natureza dos produtos que comercializa. Adubos, fertilizantes, corretivos de solo e defensivos agrícolas sujeitam-se à alíquota zero de PIS e COFINS, nos termos do art. 1º da Lei nº 10.925/2004, e contam com benefício de ICMS nas saídas de insumos agropecuários, conforme o Convênio ICMS nº 100/97 e a legislação goiana que o internaliza. As alíquotas efetivas apuradas sobre a venda de mercadorias refletem esse tratamento, situando-se em 0,37% de ICMS e 0,13% de PIS/COFINS, incidentes sobre a parcela do faturamento não alcançada pelos benefícios.

Sobre a receita de serviços incide a carga integral, composta por 3,00% de ISS e 3,65% de PIS/COFINS, o que totaliza 6,65% contra os 0,50% aplicáveis à venda de mercadorias. Essa desproporção tem consequência relevante para as projeções, pois, embora a prestação de serviços represente apenas 7,2% da receita bruta projetada, responde por 50,7% do total de tributos sobre vendas. Como se trata da linha de receita que resistiu à crise e que ganha participação relativa no faturamento, a carga efetiva da Recuperanda se eleva conforme o mix se desloca, mesmo permanecendo em patamar baixo em termos absolutos, equivalente a 0,94% da receita bruta no primeiro ano projetado.

4.5.3. Devoluções

A Campo Verde registra exclusivamente devoluções de vendas, apuradas em 0,25% da receita.

4.5.4. CMV e Custos Variáveis

O custo da mercadoria vendida correspondeu a 94,23% da receita líquida em 2025 e a 76,42% nos sete primeiros meses de 2026. As projeções adotam o percentual de 80,00%, aproximando-se do desempenho recente por refletir condições operacionais normalizadas, ao passo que o índice verificado em 2025 decorreu da comercialização de estoques em condições desfavoráveis, imposta pela necessidade de geração imediata de caixa em meio ao agravamento da crise. Aplicado esse percentual, o custo direto projetado alcança R$ 5.654.543,00 em 2027, acompanhando a mesma correção adotada para a receita, de modo que a margem bruta permanece constante ao longo do período projetado.

Os custos variáveis de venda restringem-se à comissão paga sobre a receita bruta, fixada em 1,00% nas projeções, o que resultam R$ 71.535,00 no exercício de 2027.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.28/43

O frete sobre vendas, que representou 0,01% da receita em 2025 e não registrou incidência em 2026, não foi projetado, uma vez que a Recuperanda opera com entrega a partir de estrutura própria e o transporte, quando contratado, é suportado pelo adquirente.

4.5.5. Gastos Gerais de Operação e Administrativas

Os gastos de produção e operação, compostos por gastos gerais e mão de obra, somaram R$ 1.653.446,00 em 2025 e R$ 789.741,00 nos sete primeiros meses de 2026, enquanto as despesas administrativas e comerciais alcançaram R$ 805.698,00 e R$ 619.095,00 nos mesmos períodos. As projeções não reproduzem esses patamares, porque refletem estrutura que a recuperanda não mais mantém: o encerramento da filial e a readequação do quadro de pessoal, hoje composto por sete colaboradores, reduziram de forma permanente o custo de operação, e os valores apurados até julho de 2026 ainda incorporam meses de estrutura sobreposta.

As projeções partem do patamar praticado após a reorganização de: gastos de produção e operação R$ 633.012,00 e despesas administrativas e comerciais R$ 449.447,00 para 2027.

4.5.6. EBITDA

O EBITDA é a medida financeira utilizada pelo mercado para aferir a capacidade de geração de caixa operacional de um negócio. Corresponde ao lucro apurado antes das despesas financeiras, dos tributos sobre o lucro e das despesas de depreciação e amortização, isolando o desempenho da atividade sem a influência da estrutura de capital, da carga tributária e de despesas que não representam desembolso de caixa.

As projeções de Campo Verde Comércio Agrícola e JMX Administradora apontam margem EBITDA de 3,7% sobre a receita em todos os períodos projetados. Mesmo com faturamento inferior ao dos exercícios anteriores, a operação segue superavitária ao longo de todo o horizonte do plano, gerando recursos próprios para custear o giro e sustentar o pagamento aos credores. O resultado confirma a viabilidade econômica da atividade, cuja crise tem origem no passivo acumulado.

4.5.7. Capital de Giro

As premissas de capital de giro foram definidas conforme o ciclo operacional da comercialização de insumos agrícolas, que acompanha o calendário da safra. O Prazo Médio de Recebimento (PMR), que corresponde ao intervalo entre a venda e o efetivo recebimento do cliente, foi projetado em 150 dias, refletindo a prática de mercado no setor, em que o faturamento ocorre no plantio e a liquidação se concentra na colheita e comercialização da safra. O Prazo Médio de Pagamento

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.29/43

(PMP), prazo concedido pelos fornecedores para pagamento das compras, foi projetado a vista, tendo em vista a perda de prazo em função do Pedido de RJ. O Prazo Médio de Estoque (PME), tempo médio de permanência da mercadoria em estoque até a venda, foi projetado em 112 dias.

4.5.8. CAPEX – Investimentos

O CAPEX corresponde aos investimentos em ativos imobilizados destinados à manutenção ou à ampliação da capacidade produtiva. Na presente projeção não foram considerados desembolsos dessa natureza, uma vez que a estrutura atualmente instalada atende integralmente ao volume operacional projetado, não havendo necessidade de expansão da capacidade ao longo do período. Os gastos com manutenção predial e conservação da estrutura existente estão contemplados nas despesas operacionais, por se tratar de dispêndios recorrentes que não agregam valor ao ativo imobilizado.

4.5.9. Imposto de Renda

Para fins de projeção que permanecerão no regime de tributação pelo Lucro Real. A base de cálculo do IRPJ e da CSLL será o Lucro Antes dos Impostos (LAIR), apurado na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) projetada, aplicando-se a alíquota efetiva de 34%. Nos exercícios em que a apuração resultar em prejuízo fiscal, não há incidência dos tributos, observada a possibilidade de compensação em períodos subsequentes na forma da Lei.

4.5.10. Geração de Caixa da Atividade Empresarial

A geração de caixa da atividade empresarial demonstra o volume de recursos que a operação produz, após o pagamento dos custos, das despesas e das necessidades de capital de giro, ficando disponível para o cumprimento das obrigações previstas no Plano e demais desembolsos do não sujeito e juros.

No primeiro ano projetado, o indicador apresenta resultado negativo de R$ 665.985, decorrente da recomposição do ciclo operacional no início da reestruturação, período em que a operação ainda absorve desembolsos concentrados sem a contrapartida integral dos recebimentos. A partir do segundo ano, a geração de caixa torna-se positiva, em R$ 56.772, e evolui para R$ 100.239 no terceiro ano, estabilizando-se em patamar próximo a R$ 100.000 nos exercícios seguintes, alcança de forma solida uma recuperação, respectivamente. O gráfico a seguir ilustra essa trajetória.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.30/43

4.6. Geração de Caixa Consolidada do Grupo

A capacidade de pagamento do Grupo não decorre de uma única frente, mas sim das atividades agrícolas e atividades empresariais. Por essa razão, a geração de caixa total considerada neste Laudo corresponde à soma da geração de caixa das atividades, apurada exercício a exercício ao longo de todo o horizonte projetado. **Esta geração de caixa é a base para pagamento das dívidas e outros compromissos assumidos, além de demonstrar a viabilidade econômica das recuperadas.**

Com isto a geração total de caixa projetada é demonstrada no gráfico abaixo:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.31/43

4.7. Geração de Caixa Não Operacional

Os créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial não foram projetados pelas condições originalmente contratadas. O fluxo apresentado reproduz os termos já negociados individualmente com esses credores e, para os contratos alcançados pela medida provisória de renegociação de dívidas do agronegócio, incorpora o prazo nela previsto, de dois anos de carência e oito anos de amortização, conforme MP do agro amplamente divulgada. O passivo tributário também foi projetado para quitação no curto prazo.

4.8. Desembolso do Passivo Sujeito à RJ

4.8.1. Resumo da Proposta de Pagamento aos Credores Concursais

- **Classe I – Trabalhistas:**
  - Taxa: TR+1%aa.
  - Carência: Sem carência.
  - Deságio: 0%.
  - Pagamento: Em até 12 meses contados da Data da Homologação.
  - Sistema de Amortização: Juros sobre parcela.
- **Classe II – Garantia Real:**
  - Taxa: TR+1%aa.
  - Carência: 20 de meses a partir da Data de Homologação do Plano.
  - Deságio: 75%.
  - Pagamento: Em 15 parcelas anuais.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

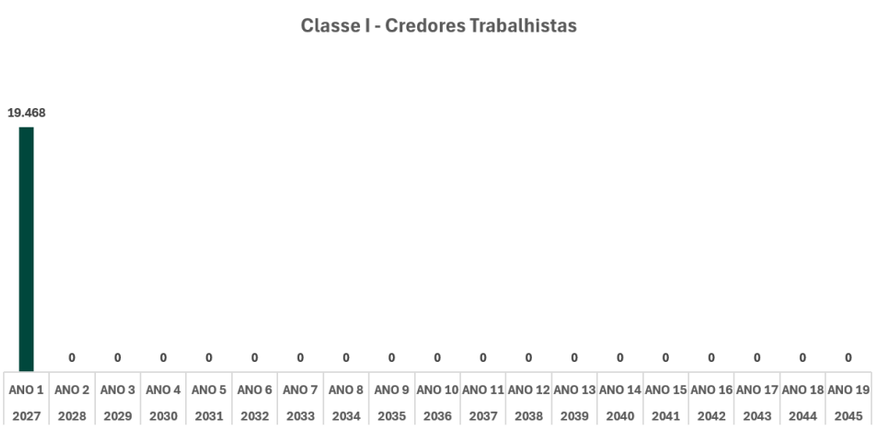
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.32/43

- **Classe III – Quirografários:**
  - Taxa: TR+1%aa.
  - Carência: 20 de meses a partir da Data de Homologação do Plano.
  - Deságio: 85%.
  - Pagamento: 18 parcelas anuais.
- **Classe IV – Micro e Pequenas Empresas:**
  - Taxa: TR+1%aa.
  - Carência: 20 de meses a partir da Data de Homologação do Plano.
  - Deságio: 50%.
  - Pagamento: 8 parcelas anuais iguais;

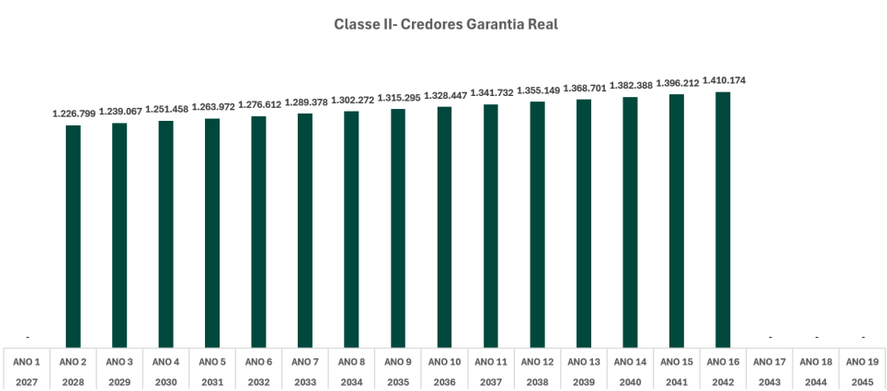
4.8.2. Projeção de desembolso

A seguir, são demonstradas as projeções de desembolsos para a liquidação do passivo, conforme as condições propostas no Plano de Recuperação Judicial e projeção de juros. Os valores estão detalhados por classe de credores e em sua totalidade.

- **Classe I – Trabalhistas:**



- **Classe II – Garantia Real:**

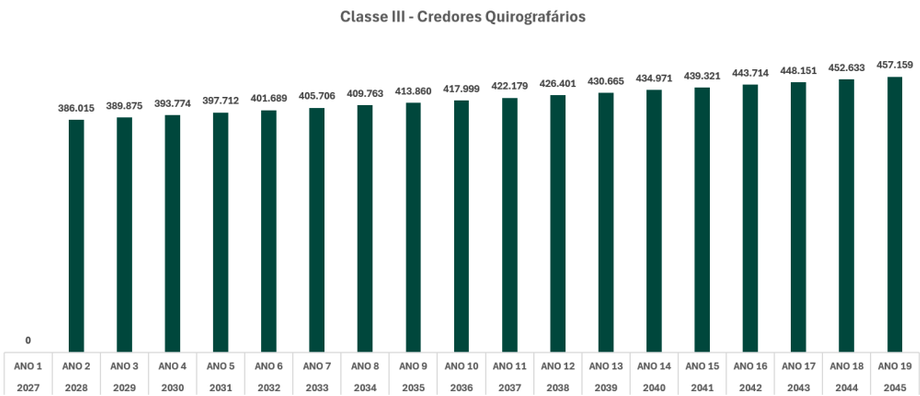


Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

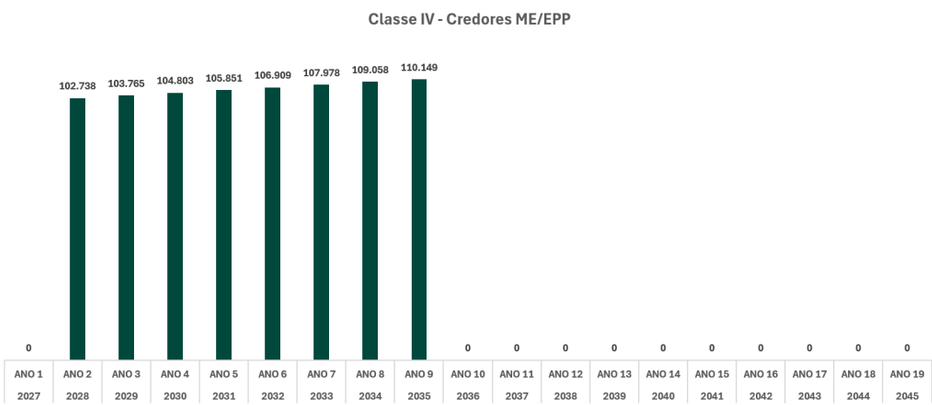
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.33/43

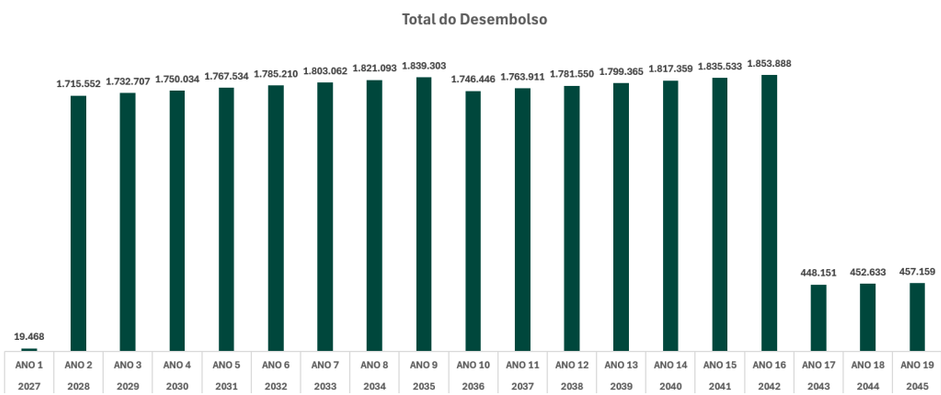
- **Classe III – Quirografários:**



- **Classe IV – Micro e Pequenas Empresas:**



- **Total do Desembolso:**



4.9. Fluxo de Caixa Consolidado do Grupo

Partido da Geração de Caixa Operacional das Atividades, a projeção somou a geração de caixa não operacional e os desembolsos das dívidas sujeitas a Recuperação Judicial, para obter o fluxo de caixa de cada período, conforme indicado no gráfico abaixo:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.34/43

Sempre que o fluxo projetado apresenta necessidade de recursos adicionais, a modelagem financeira considerou um custo financeiro anual de captação, aplicado a necessidade de caixa.

As linhas de crédito consideradas estão disponíveis ao Grupo por meio de antecipação de recebíveis, custeio agrícola e fomento à atividade rural, CPR físicas, ou operações de barter de grãos, modalidades usualmente praticadas no setor. O pico de necessidade de caixa ocorre em 2037, em R$ 8.6 milhões equivalentes a 15,70% da receita operacional bruta consolidada daquele exercício (R$ 55 milhões). O patamar é sustentável e factível diante do porte da operação, tanto por se tratar de saldo acumulado ao longo de sete exercícios, verificando baixa necessidade incremental ano a ano. Outro fato importante que mesmo tendo a baixa necessidade de novos recursos, no pico da captação a Recuperanda já terá liquidado aproximadamente 50 milhões de dívidas além de ter investido quase 10 milhões em novos ativos.

5. Conclusão

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende os princípios da Lei de Recuperação Judicial (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a continuidade e a recuperação econômico-financeira das Recuperandas.

O trabalho técnico desenvolvido na elaboração deste Laudo Econômico-Financeiro deu-se por meio da modelagem de projeções financeiras embasadas nas informações, premissas e expectativas fornecidas pela Recuperanda. As projeções compreendem um horizonte de dezenove anos. Todavia, eventuais mudanças na conjuntura econômica nacional ou no comportamento das proposições consideradas neste trabalho refletirão nos resultados apresentados neste Laudo.

É importante destacar que este estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamenta na análise dos resultados projetados, a qual contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto a sua realização e os resultados também dependem de fatores externos à gestão da Recuperanda.

Como resultado do estudo, verifica-se adequado potencial de geração de caixa e consequentemente capacidade de amortização da dívida, desde que as condições de pagamento propostas aos credores no Plano de Recuperação Judicial sejam aprovadas na íntegra.

Tendo em vista todo o exposto neste trabalho, concluímos que a Recuperanda possui capacidade de saldar com suas obrigações nos prazos e condições estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial, demonstrando ser uma empresa

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.35/43

viável, passível de recuperação e continuidade como fonte geradora de riquezas, tributos, renda e emprego.

Curitiba – Paraná, 03 de setembro de 2026

Responsabilidade Técnica:

LUAN BENETTI
CRA/SC 24.588

ZARUF BEVILAQUA
CORECON/PR E-3314

MARIA LUIZA BRUDER PRUDENCIO
CPF 086.793.939-75

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.36/43

Glossário

AT - Ativo Total

BACEN - Banco Central do Brasil

BRL - Moeda Real Brasileiro

CAPEX - Capital Expenditure (em português, Despesas de Capital), refere-se aos gastos que uma empresa realiza para adquirir, melhorar ou manter ativos físicos ou fixos

CDI - Taxa média praticada pelas instituições financeiras nas operações com Certificados de Depósitos Interfinanceiros"

Classe I - Créditos trabalhistas sujeitos a recuperação judicial

Classe II - Créditos com garantia real sujeitos a recuperação judicial

Classe III - Créditos quirografários sujeitos a recuperação judicial

Classe IV - Créditos e micro e pequenas empresas sujeitos a recuperação judicial

COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social

Concursal - Créditos que pertencem ao concurso de credores na RJ.

CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

Deságio - Desconto obtido pela aprovação do PRJ

DIFAL - Diferencial de Alíquota de ICMS

DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

EBITDA - Sigla em inglês para lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Depreciation and Amortization)

Extraconcursal - Dívidas pós pedidos de recuperação judicial.

FC - Fluxo de Caixa

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS - Impostos Sobre Mercadorias e Serviços

ICMS-ST - Substituição Tributária do ICMS

IGPM - Índice Geral de Preços do Mercado

II - Impostos de Importação

INSS - Instituto Nacional de Seguridade Social

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.37/43

IPCA - Índice Preços ao Consumidor Amplo

IPI - Imposto sobre Produto Industrializados

IR - Imposto de Renda

IRPF - Imposto de Renda da Pessoa Física

ISS - Impostos Dobre Serviços

Juros - Remuneração sobre capitas

LAJIDA - Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortizações.

Laudo – Laudo de Viabilidade Econômico

MC - Margem de Contribuição

Não Sujeitos - Créditos não sujeitos ao processo de recuperação judicial.

PIS - Programa de Integração Social

Plano – Plano de Recuperação Judicial

PMT – Pagamento (Amortização+Juros)

PRJ – Plano de Recuperação Judicial

PT - Passivo Total

ROB - Receita Operacional Bruta

ROL - Receita Operacional Líquida

SELIC - Taxa Básica de Juros

Sujeitos - Créditos sujeitos ao processo de recuperação judicial.

TR - Taxa Referencial

USD - Moeda Dólar Americano

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.38/43

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conheci
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Apêndice A – Geração de Caixa Operacional

- Atividade Agrícola

Contas/Demonstrativo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
1. Demonstrativo de Resultado										
1.1. Operações Agricolas (Jocimar Fachini & Martinho e Maria Lucia Paludo)										
(+) Receita Operacional Agricola	**32.390.550**	**33.718.563**	**34.831.275**	**35.980.707**	**37.168.071**	**38.394.617**	**39.661.639**	**40.970.473**	**42.322.499**	**43.719.141**
(-) Impostos sobre venda	(64.781)	(67.437)	(69.663)	(71.961)	(74.336)	(76.789)	(79.323)	(81.941)	(84.645)	(87.438)
(-) Variáveis de Venda	(161.953)	(168.593)	(174.156)	(179.904)	(185.840)	(191.973)	(198.308)	(204.852)	(211.612)	(218.596)
(-) Custo de Produção	(22.818.143)	(23.753.687)	(24.537.559)	(25.347.298)	(26.183.759)	(27.047.823)	(27.940.401)	(28.862.434)	(29.814.895)	(30.798.786)
(-) Arrendamentos	(585.000)	(608.985)	(629.082)	(649.841)	(671.286)	(693.438)	(716.322)	(739.960)	(764.379)	(789.604)
(=) Resultado Agricola	**8.760.673**	**9.119.861**	**9.420.816**	**9.731.703**	**10.052.849**	**10.384.593**	**10.727.285**	**11.081.285**	**11.446.968**	**11.824.718**
(%) RA/ROB	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*
(-) Despesas da Fazenda	(3.299.000)	(3.434.259)	(3.547.590)	(3.664.660)	(3.785.594)	(3.910.518)	(4.039.565)	(4.172.871)	(4.310.576)	(4.452.825)
(-) Despesas Administrativas	(180.000)	(187.380)	(193.564)	(199.951)	(206.550)	(213.366)	(220.407)	(227.680)	(235.194)	(242.955)
(=) Resultado da Operação	**5.281.673**	**5.498.222**	**5.679.663**	**5.867.092**	**6.060.706**	**6.260.709**	**6.467.313**	**6.680.734**	**6.901.198**	**7.128.938**
(%) RO/ROB	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*
(-) I.R. e CSLL	0	(35.095)	(255.585)	(264.019)	(272.732)	(281.732)	(291.029)	(300.633)	(310.554)	(320.802)
(=) Resultado Líquido	**5.281.673**	**5.463.126**	**5.424.078**	**5.603.073**	**5.787.974**	**5.978.977**	**6.176.284**	**6.380.101**	**6.590.644**	**6.808.135**
(%) RL/ROB	*16,3%*	*16,2%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*
(-) CAPEX - Investimentos	0	0	0	0	(1.500.000)	(1.549.500)	(1.600.634)	(1.653.454)	(1.708.018)	(1.764.383)
(+) Venda de Imobilizado/Aportes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Geração de Caixa Operacional	**5.281.673**	**5.463.126**	**5.424.078**	**5.603.073**	**4.287.974**	**4.429.477**	**4.575.650**	**4.726.646**	**4.882.626**	**5.043.752**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.39/43

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Contas/Demonstrativo	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19
1. Demonstrativo de Resultado									
1.1. Operações Agricolas (Jocimar Fachini & Martinho e Maria Lucia Paludo)									
(+) Receita Operacional Agricola	**45.161.873**	**46.652.215**	**48.191.738**	**49.782.065**	**51.424.873**	**53.121.894**	**54.874.917**	**56.685.789**	**58.556.420**
(-) Impostos sobre venda	(90.324)	(93.304)	(96.383)	(99.564)	(102.850)	(106.244)	(109.750)	(113.372)	(117.113)
(-) Variáveis de Venda	(225.809)	(233.261)	(240.959)	(248.910)	(257.124)	(265.609)	(274.375)	(283.429)	(292.782)
(-) Custo de Produção	(31.815.146)	(32.865.046)	(33.949.592)	(35.069.929)	(36.227.237)	(37.422.735)	(38.657.686)	(39.933.389)	(41.251.191)
(-) Arrendamentos	(815.661)	(842.577)	(870.382)	(899.105)	(928.776)	(959.425)	(991.086)	(1.023.792)	(1.057.577)
(=) Resultado Agricola	**12.214.933**	**12.618.026**	**13.034.421**	**13.464.557**	**13.908.887**	**14.367.880**	**14.842.020**	**15.331.807**	**15.837.757**
(%) RA/ROB	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*	*27,0%*
(-) Despesas da Fazenda	(4.599.768)	(4.751.560)	(4.908.362)	(5.070.338)	(5.237.659)	(5.410.502)	(5.589.048)	(5.773.487)	(5.964.012)
(-) Despesas Administrativas	(250.972)	(259.255)	(267.810)	(276.648)	(285.777)	(295.208)	(304.950)	(315.013)	(325.408)
(=) Resultado da Operação	**7.364.193**	**7.607.211**	**7.858.249**	**8.117.571**	**8.385.451**	**8.662.171**	**8.948.023**	**9.243.307**	**9.548.336**
(%) RO/ROB	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*	*16,3%*
(-) I.R. e CSLL	(331.389)	(342.324)	(353.621)	(365.291)	(377.345)	(389.798)	(402.661)	(415.949)	(429.675)
(=) Resultado Líquido	**7.032.804**	**7.264.886**	**7.504.628**	**7.752.280**	**8.008.106**	**8.272.373**	**8.545.361**	**8.827.358**	**9.118.661**
(%) RL/ROB	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*	*15,6%*
(-) CAPEX - Investimentos	(1.822.608)	(1.882.754)	(1.944.885)	(2.009.066)	(2.075.365)	(2.143.852)	(2.214.599)	(2.287.681)	(2.363.174)
(+) Venda de Imobilizado/Aportes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Geração de Caixa Operacional	**5.210.196**	**5.382.133**	**5.559.743**	**5.743.215**	**5.932.741**	**6.128.521**	**6.330.762**	**6.539.678**	**6.755.487**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.40/43

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

- Atividade Empresarial

Contas/Demonstrativo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
1.2. Operações Empresariais (Campo Verde e JMX)										
(+) Receita Operacioal Bruta	**7.153.545**	**7.446.840**	**7.692.586**	**7.946.441**	**8.208.674**	**8.479.560**	**8.759.386**	**9.048.445**	**9.347.044**	**9.655.497**
(-) Impostos sobre vendas	(67.482)	(70.548)	(73.156)	(75.570)	(78.064)	(80.640)	(83.301)	(86.050)	(88.890)	(91.823)
(-) Devoluções	(17.884)	(18.617)	(19.231)	(19.866)	(20.522)	(21.199)	(21.898)	(22.621)	(23.368)	(24.139)
(=) Receita Operacional Líquida	**7.068.179**	**7.357.675**	**7.600.199**	**7.851.005**	**8.110.088**	**8.377.721**	**8.654.186**	**8.939.774**	**9.234.787**	**9.539.535**
(-) Custo da Mercadoria Vendida	(5.654.543)	(5.886.140)	(6.080.159)	(6.280.804)	(6.488.071)	(6.702.177)	(6.923.349)	(7.151.819)	(7.387.829)	(7.631.628)
(-) Variáveis de Vendas	(71.535)	(74.468)	(76.926)	(79.464)	(82.087)	(84.796)	(87.594)	(90.484)	(93.470)	(96.555)
(=) Margem de Contribuição	**1.342.100**	**1.397.067**	**1.443.114**	**1.490.737**	**1.539.931**	**1.590.749**	**1.643.243**	**1.697.470**	**1.753.487**	**1.811.352**
(%) MC/ROL	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*
(-) GASTOS GERAIS DE OPERAÇÃO	(633.012)	(658.966)	(680.712)	(703.175)	(726.380)	(750.350)	(775.112)	(800.691)	(827.114)	(854.408)
(=) Resultado da Operação	**709.088**	**738.101**	**762.402**	**787.561**	**813.551**	**840.398**	**868.131**	**896.780**	**926.373**	**956.944**
(%) RO/ROL	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*
(-) Despesas Administrativas	(449.447)	(467.875)	(483.315)	(499.264)	(515.740)	(532.759)	(550.340)	(568.501)	(587.262)	(606.642)
(=) EBITDA	**259.641**	**270.226**	**279.088**	**288.297**	**297.811**	**307.639**	**317.791**	**328.278**	**339.111**	**350.302**
(%) EBITDA/ROL	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*
(-) Depreciação	(284.032)	(284.032)	(284.032)	(284.032)	(284.032)	(284.032)	(284.032)	(284.032)	(284.032)	(284.032)
(+-) Resultado Financeiro	(3.612.246)	(3.757.374)	(3.428.280)	(3.042.266)	(2.589.140)	(2.056.873)	(1.662.962)	(1.407.813)	(1.109.325)	(760.030)
(-) IR e CSLL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Resulado Líquido	**(3.636.637)**	**(3.771.180)**	**(3.433.224)**	**(3.038.000)**	**(2.575.360)**	**(2.033.266)**	**(1.629.203)**	**(1.363.566)**	**(1.054.245)**	**(693.760)**
(%) RL/ROL	*-51,5%*	*-51,3%*	*-45,2%*	*-38,7%*	*-31,8%*	*-24,3%*	*-18,8%*	*-15,3%*	*-11,4%*	*-7,3%*
(+) Reversão Depreciação	284.032	284.032	284.032	284.032	284.032	284.032	284.032	284.032	284.032	284.032
(+) Reversão Res. Financeiro	3.612.246	3.757.374	3.428.280	3.042.266	2.589.140	2.056.873	1.662.962	1.407.813	1.109.325	760.030
(Δ) Capital de Giro	(925.625)	(213.454)	(178.848)	(184.750)	(190.847)	(197.145)	(203.651)	(210.371)	(217.313)	(224.485)
(-) CAPEX - Investimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Venda de Imobilizado/Aportes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Geração de Caixa Operacional	**(665.985)**	**56.772**	**100.239**	**103.547**	**106.964**	**110.494**	**114.140**	**117.907**	**121.798**	**125.817**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.41/43

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Contas/Demonstrativo	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19
1.2. Operações Empresariais (Campo Verde e JMX)									
(+) Receita Operacioal Bruta	**9.974.128**	**10.303.274**	**10.643.282**	**10.994.510**	**11.357.329**	**11.732.121**	**12.119.281**	**12.519.217**	**12.932.352**
(-) Impostos sobre vendas	(94.853)	(97.983)	(101.217)	(104.557)	(108.007)	(111.572)	(115.253)	(119.057)	(122.986)
(-) Devoluções	(24.935)	(25.758)	(26.608)	(27.486)	(28.393)	(29.330)	(30.298)	(31.298)	(32.331)
(=) Receita Operacional Líquida	**9.854.339**	**10.179.533**	**10.515.457**	**10.862.467**	**11.220.929**	**11.591.219**	**11.973.730**	**12.368.863**	**12.777.035**
(-) Custo da Mercadoria Vendida	(7.883.472)	(8.143.626)	(8.412.366)	(8.689.974)	(8.976.743)	(9.272.975)	(9.578.984)	(9.895.090)	(10.221.628)
(-) Variáveis de Vendas	(99.741)	(103.033)	(106.433)	(109.945)	(113.573)	(117.321)	(121.193)	(125.192)	(129.324)
(=) Margem de Contribuição	**1.871.127**	**1.932.874**	**1.996.659**	**2.062.548**	**2.130.612**	**2.200.923**	**2.273.553**	**2.348.580**	**2.426.084**
(%) MC/ROL	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*	*19,0%*
(-) GASTOS GERAIS DE OPERAÇÃO	(882.604)	(911.730)	(941.817)	(972.897)	(1.005.002)	(1.038.167)	(1.072.427)	(1.107.817)	(1.144.375)
(=) Resultado da Operação	**988.523**	**1.021.144**	**1.054.842**	**1.089.652**	**1.125.610**	**1.162.755**	**1.201.126**	**1.240.763**	**1.281.709**
(%) RO/ROL	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*
(-) Despesas Administrativas	(626.661)	(647.341)	(668.703)	(690.770)	(713.565)	(737.113)	(761.438)	(786.565)	(812.522)
(=) EBITDA	**361.862**	**373.804**	**386.139**	**398.882**	**412.045**	**425.642**	**439.688**	**454.198**	**469.187**
(%) EBITDA/ROL	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*	*3,7%*
(-) Depreciação	(284.032)	(284.032)	(284.032)	(284.032)	(118.217)	0	0	0	0
(+-) Resultado Financeiro	(351.355)	(96.675)	(79.782)	(62.541)	(44.948)	(26.996)	(12.228)	(7.858)	(3.399)
(-) IR e CSLL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Resulado Líquido	**(273.525)**	**(6.903)**	**22.326**	**52.309**	**248.880**	**398.646**	**427.460**	**446.340**	**465.788**
(%) RL/ROL	*-2,8%*	*-0,1%*	*0,2%*	*0,5%*	*2,2%*	*3,4%*	*3,6%*	*3,6%*	*3,6%*
(+) Reversão Depreciação	284.032	284.032	284.032	284.032	118.217	0	0	0	0
(+) Reversão Res. Financeiro	351.355	96.675	79.782	62.541	44.948	26.996	12.228	7.858	3.399
(Δ) Capital de Giro	(231.893)	(239.545)	(247.450)	(255.616)	(264.051)	(272.765)	(281.766)	(291.065)	(300.670)
(-) CAPEX - Investimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Venda de Imobilizado/Aportes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Geração de Caixa Operacional	**129.969**	**134.258**	**138.689**	**143.265**	**147.993**	**152.877**	**157.922**	**163.133**	**168.517**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 3: laudodeviabilidadeeconomicofinanceirogrupocampoverde.pdf - Pag.42/43

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Apêndice B – Fluxo de Caixa Anual

Contas/Demonstrativo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
2. Fluxo de Caixa										
2.1. Geração de Caixa Operacional	**4.615.688**	**5.519.899**	**5.524.317**	**5.706.620**	**4.394.938**	**4.539.971**	**4.689.790**	**4.844.553**	**5.004.424**	**5.169.570**
(-) Parcelamentos Fiscais e Previdenciários	(150.249)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Pagamento Não Sujeitos	(203.158)	(5.248.822)	(5.248.822)	(5.248.822)	(5.248.822)	(5.045.665)	(2.810.932)	(2.810.932)	(2.810.932)	(2.810.932)
2.2. Geração de Caixa Não Operacional	**(353.406)**	**(5.248.822)**	**(5.248.822)**	**(5.248.822)**	**(5.248.822)**	**(5.045.665)**	**(2.810.932)**	**(2.810.932)**	**(2.810.932)**	**(2.810.932)**
(-) Classe 1 - Trabalhista	(19.468)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Classe 2 - Garantia Real	0	(1.226.799)	(1.239.067)	(1.251.458)	(1.263.972)	(1.276.612)	(1.289.378)	(1.302.272)	(1.315.295)	(1.328.447)
(-) Classe 3 - Quirofragários	0	(386.015)	(389.875)	(393.774)	(397.712)	(401.689)	(405.706)	(409.763)	(413.860)	(417.999)
(-) Classe 4 - ME e EPP	0	(102.738)	(103.765)	(104.803)	(105.851)	(106.909)	(107.978)	(109.058)	(110.149)	0
2.3. Desembolso Passivo Sujeito RJ	**(19.468)**	**(1.715.552)**	**(1.732.707)**	**(1.750.034)**	**(1.767.534)**	**(1.785.210)**	**(1.803.062)**	**(1.821.093)**	**(1.839.303)**	**(1.746.446)**
Saldo Inicial	0	4.242.814	2.798.339	1.341.127	48.891	(2.572.528)	(5.275.035)	(6.043.244)	(6.797.634)	(7.531.067)
Fluxo de Caixa do Período	4.242.814	(1.444.475)	(1.457.212)	(1.292.236)	(2.621.418)	(2.290.903)	75.797	212.529	354.188	612.191
Juros Utilização Novo Empréstimo	0	0	0	0	0	(411.604)	(844.006)	(966.919)	(1.087.621)	(1.204.971)
Saldo Final de Caixa/Empr.Giro	**4.242.814**	**2.798.339**	**1.341.127**	**48.891**	**(2.572.528)**	**(5.275.035)**	**(6.043.244)**	**(6.797.634)**	**(7.531.067)**	**(8.123.847)**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conh
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Contas/Demonstrativo	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19
2. Fluxo de Caixa									
2.1. Geração de Caixa Operacional	**5.340.166**	**5.516.391**	**5.698.432**	**5.886.480**	**6.080.734**	**6.281.398**	**6.488.684**	**6.702.811**	**6.924.004**
(-) Parcelamentos Fiscais e Previdenciários	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Pagamento Não Sujeitos	(2.810.932)	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2. Geração de Caixa Não Operacional	**(2.810.932)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	2.810.932								
(-) Classe 1 - Trabalhista	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Classe 2 - Garantia Real	(1.341.732)	(1.355.149)	(1.368.701)	(1.382.388)	(1.396.212)	(1.410.174)	0	0	0
(-) Classe 3 - Quirofragários	(422.179)	(426.401)	(430.665)	(434.971)	(439.321)	(443.714)	(448.151)	(452.633)	(457.159)
(-) Classe 4 - ME e EPP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3. Desembolso Passivo Sujeito RJ	**(1.763.911)**	**(1.781.550)**	**(1.799.365)**	**(1.817.359)**	**(1.835.533)**	**(1.853.888)**	**(448.151)**	**(452.633)**	**(457.159)**
Saldo Inicial	(8.123.847)	(8.658.339)	(6.308.832)	(3.419.179)	102.873	4.348.075	8.775.585	14.816.118	21.066.296
Fluxo de Caixa do Período	765.323	3.734.841	3.899.066	4.069.121	4.245.201	4.427.510	6.040.533	6.250.178	6.466.844
Juros Utilização Novo Empréstimo	(1.299.815)	(1.385.334)	(1.009.413)	(547.069)	0	0	0	0	0
Saldo Final de Caixa/Empr.Giro	**(8.658.339)**	**(6.308.832)**	**(3.419.179)**	**102.873**	**4.348.075**	**8.775.585**	**14.816.118**	**21.066.296**	**27.533.140**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587605432563873186384460, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.1/18

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **JOCIMAR FACHINI**

TIPO DE BEM : **IMÓVEL COMERCIAL**

LOCALIZAÇÃO : **RUA BAHIA, QUADRA 1, LOTE Nº 1 - SHIS LUZIÂNIA - GO**

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.2/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

Ao

Sr. Jocimar Fachini

Rua Joaquim Nabuco, n° 583

Luziânia - GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóvel de sua propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de imóvel comercial situado na Rua Bahia, Quadra 1, Lote n° 1, SHIS, na cidade de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.3/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 420.000,00

(Quatrocentos e vinte mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 320.000,00

(Trezentos e vinte mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.4/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.5/18

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 180 metros da Avenida Miguel Reale
- 600 metros da Avenida Alfredo Nasser
- 3,5 km do Centro da cidade

Localização

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.6/18

Situação do imóvel no contexto urbano

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública; logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica, meios-fios e passeios pavimentados.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona predominantemente residencial.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula n° 29.892, do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Luziânia/GO.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.7/18

5. O IMÓVEL

5.1 O Terreno

O terreno é de esquina, possui formato irregular, relevo plano, está no nível dos logradouros confrontantes e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao oeste: 28,00 m, de frente para a Rua Bahia;
- ao sul: 12,00 m, de frente para a Rua Rio de Janeiro;
- ao leste: 30,00 m, fazendo divisa com o lote nº 2;
- ao norte: 19,50 m, fazendo divisa com propriedade que é ou foi do espólio de Sebastião Carneiro de Mendonça;
- área: 415,50 m²

5.2 Edificação

Sobre o terreno estão edificadas quatro lojas contiguas de um pavimento com as seguintes características construtivas:

- Fundações: de sapatas;
- Elevações: em alvenaria autoportante de tijolos cerâmicos com reboco;
- Piso: em cerâmica;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento;
- Esquadrias: metálicas;
- Instalações elétricas: em rede aparente ou embutida;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

Pé-direito: 3,00 m	Idade aparente: 30 anos
Área construída: 230,00 m²	Estado de conservação: bom

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.8/18

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – loja comercial –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.9/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

VUnit = f (Atrat ; Área ; Ac/At)

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização e padrão construtivo. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.
- Ac/At: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a relação entre a área construída e área do terreno.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

VUnit = -119,726301 + 566,502167 * Atrat - 0,134544 * Área + 500,464439 * Ac/At

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9849
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.10/18

O terreno avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade média)
- Área = 415,50 (área do terreno, em m²)
- Ac/At = 0,55 (230,00 m²/ 415,50 m²)

Logo, o valor unitário inferido é de:

VUnit = -119,726301 + 566,502167 * 2 - 0,134544 * 415,50 + 500,464439 * 0,55

VUnit = R$ 1.232,63/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer.= R$ 1.119,39/m²

- Lim Sup. = R$ 1.345,87/m²

Para o presente caso, adotamos o limite inferior do intervalo de confiança, pois o imóvel avaliando apresenta um padrão construtivo mais simples.

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R$ 1.120,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor do imóvel importa em:

VI = 415,50 m² x R$ 1.120,00/m² x 0,9 = R$ 418.824,00 ≈ **R$ 420.000,00**

(Quatrocentos e vinte mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.11/18

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 24 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 420.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 2 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 2 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 320.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 23% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 320.000,00**

(Trezentos e vinte mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.12/18

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 420.000,00

(Quatrocentos e vinte mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 320.000,00

(Trezentos e vinte mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.13/18

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.14/18

PESQUISA DE MERCADO LUZÂNIA/GO

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT	Ac/At
1	RUA 25 DE DEZEMBRO 4	CENTRO	395,50	R$ 165.000,00	417,19	(61) 4141-9401	ALEX BRAZ	1	0,00
2	RUA JOAQUIM MENDONÇA RORIZ	CENTRO	890,00	R$ 800.000,00	898,88	(61) 3542-1877	MEU IMÓVEL	2	0,00
3	AVENIDA ALFREDO NASSER, EM FRENTE A RODOVIÁRIA	CENTRO	1.800,00	R$ 2.400.000,00	1.333,33	(61) 99913-6037	INVISTA DF	3	0,00
4	AVENIDA JUTHAY MENDES PESSOA	PARQUE JK	390,00	R$ 110.000,00	282,05	(61) 3542-1877	MEU IMÓVEL	1	0,00
5	RUA BENEDITO JOSÉ DE MORAIS	CENTRO	450,00	R$ 430.000,00	955,56	(61) 3542-1877	MEU IMÓVEL	2	0,00
6	PRÓXIMO A AV. SARA KUBSTICHECK	PARQUE JK	1.170,00	R$ 300.000,00	256,41	(61) 3542-1877	MEU IMÓVEL	1	0,00
7	RUA FIORENTINO CHAVES	CENTRO	441,00	R$ 850.000,00	1.927,44	(61) 3542-1877	MEU IMÓVEL	3	0,45
8	AVENIDA NEYLO ROLIM	PARQUE JK	506,00	R$ 330.000,00	652,17	(61) 3542-1877	MEU IMÓVEL	1	0,40
9	RUA AMAZONAS	ST PRES. KENNEDY	247,57	R$ 410.000,00	1.656,10	(61) 99393-7506	CLÁUDIO ANTÔNIO	3	0,42
10	RUA AMAZONAS	ST PRES. KENNEDY	247,57	R$ 420.000,00	1.696,49	(61) 99393-7506	CLÁUDIO ANTÔNIO	3	0,55
11	RUA CORONEL ANTÔNIO CARNEIRO	CENTRO	450,00	R$ 495.000,00	1.100,00	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	2	0,00
12	RUA SANTISSIMO SACRAMENTO	CENTRO	900,00	R$ 750.000,00	833,33	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	2	0,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.15/18

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 12	Total	: 4
Utilizados	: 12	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 8

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,98493	Total	: 3465823,24989
Determinação	: 0,97009	Residual	: 103665,90562
Ajustado	: 0,95887	Desvio Padrão	: 113,83426

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 86,48700	D-Calculado	: 2,28094
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -119,726301 + 566,502167 * X_1 - 0,134544 * X_2 + 500,464439 * X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

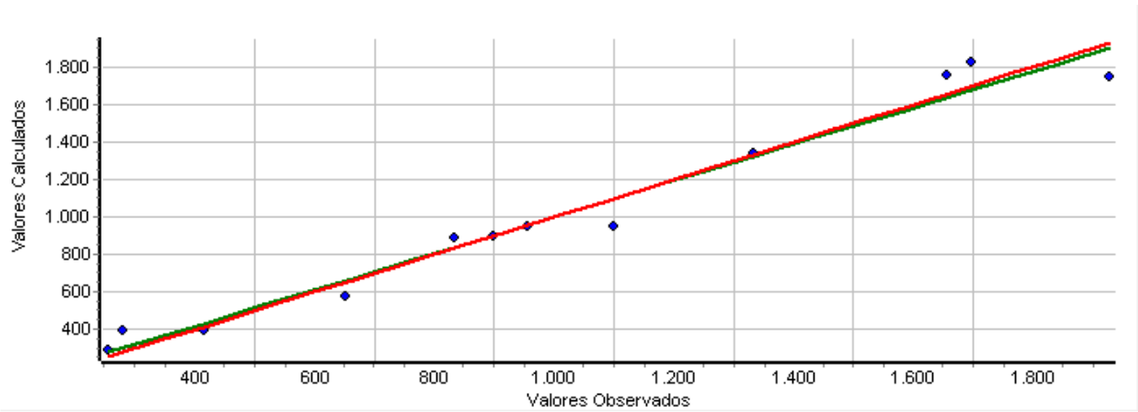
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 1000,75	Coefic. Aderência	: 0,97009
Variação Total	: 3465823,25	Variação Residual	: 103665,91
Variância	: 288818,60	Variância	: 12958,24
Desvio Padrão	: 537,42	Desvio Padrão	: 113,83

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

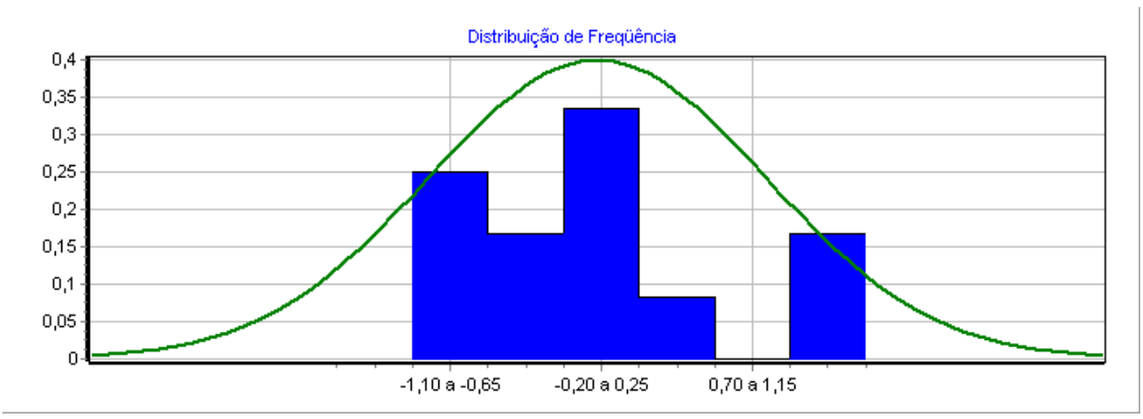
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.16/18

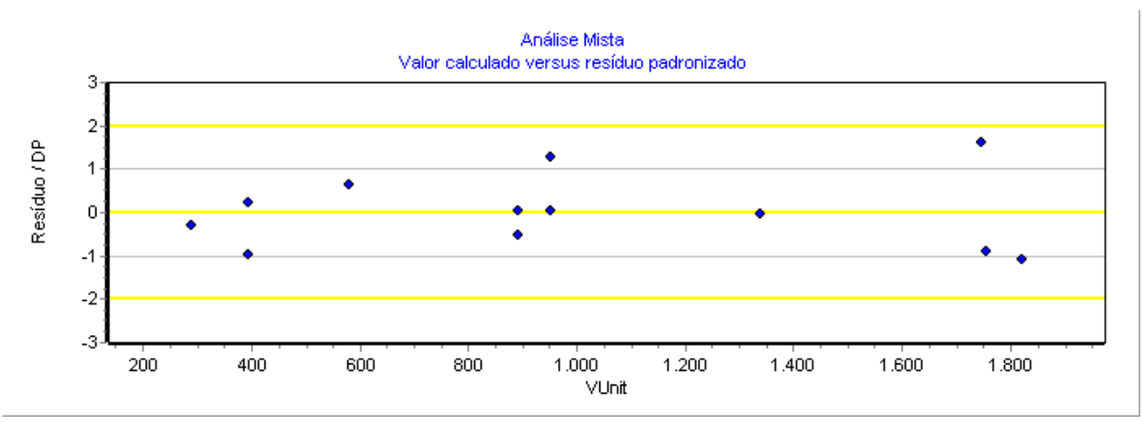
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

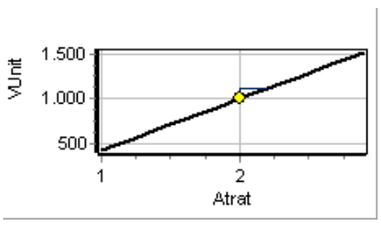
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.17/18

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

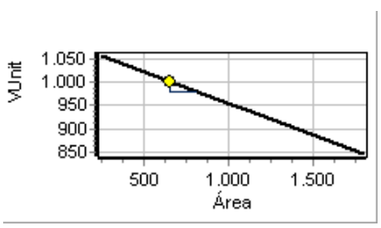
X_1 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 3
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 11,30% na estimativa
Micronumerosidade: atendida



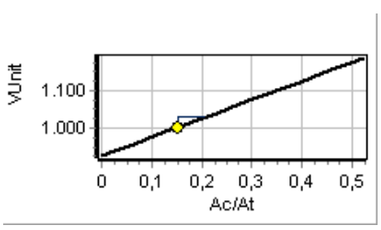
X_2 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 247,57 a 1800,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,09% na estimativa



X_3 Ac/At

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 0,55
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,75% na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 256,41 a 1927,44
Micronumerosidade para o modelo: atendida

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 4: 01jocimarfachiniimovelcomercialruabahiaquadra1lote1shisluzianiago.pdf - Pag.18/18

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,95887)
X_1 Atrat	x	11,39	0,01	0,37064
X_2 Área	x	-1,45	18,54	0,95385
X_3 Ac/At	x	2,34	4,72	0,93835

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Atrat	Área	Ac/At	VUnit
X_1	x		53	51	97
X_2	x	6		11	46
X_3	x	48	-49		64
Y	y	95	-15	67	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687645432563873186384465, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.1/17

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **FAZENDA BUENOS AIRES - JOCIMAR FACHINI E MARTINHO JORDÃO PALUDO**

TIPO DE BENS : **2 LOTES URBANOS**

LOCALIZAÇÃO : **AV. CONTORNO S/Nº - "PARQUE ESTRELA DALVA I" LUZIÂNIA - GO**

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.2/17

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À
Diretoria da
Fazenda Buenos Aires
Rua Joaquim Nabuco, n° 583
Luziânia - GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóveis dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 2 lotes urbanos localizados na Avenida do Contorno s/nº, no Parque Estrela Dalva I, em Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.3/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 190.000,00

(Cento e noventa mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 140.000,00

(Cento e quarenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.4/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinsojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.5/17

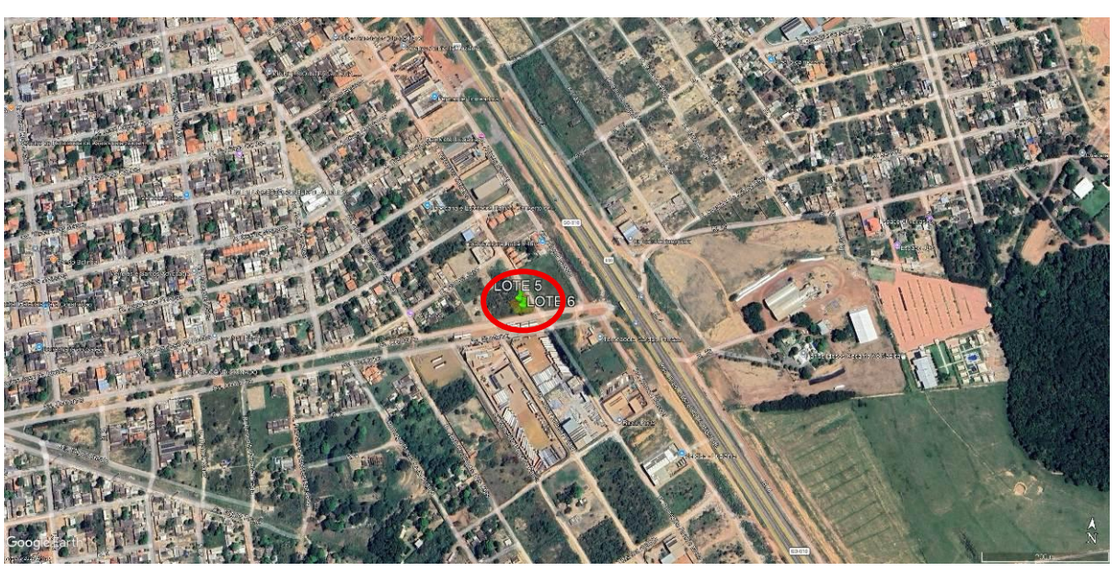
4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

Os imóveis distam cerca de:

- 150 metros da rodovia federal BR-040
- 900 metros da Av. Miguel Reale
- 6 km do Centro da cidade

Localização



Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.6/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

4.2 Infraestrutura

Os imóveis são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública; logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica e de chão batido.

Além disso, são atendidos por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, comercial e residencial.

4.4 Titularidade

Estão registrados pelas seguintes matrículas do Registro de Imóveis de Luziânia:

UNIDADE	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m^2)
LOTEAMENTO PARQUE ESTRELA DALVA I	27.255	116	5	450,00
LOTEAMENTO PARQUE ESTRELA DALVA I	27.257	116	6	317,50
TOTAL				**767,50**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.7/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

5. OS IMÓVEIS

Os dois lotes avaliandos são contíguos e estão localizados na Quadra nº 116 do Loteamento Parque Estrela Dalva I.

Um é de esquina e o outro de meio de quadra, têm relevo plano, estão no nível dos logradouros confrontantes e apresentam as seguintes divisas e dimensões:

Lote n° 5

- ao leste: 15,00 m, de frente para a Rua Herculano Meireles;
- ao norte: 30,00 m, fazendo divisa com o lote n° 4;
- ao oeste: 15,00 m, fazendo divisa com o lote n° 7;
- ao sul: 30,00 m, fazendo divisa com o lote n° 6;
- área: 450,00 m²

Lote n° 6 (de esquina)

- ao sul: 27,00 m, de frente para a Av. do Contorno;
- ao leste: 21,00 m, de frente para a Rua Herculano Meireles;
- ao norte: 30,00 m, fazendo divisa com o lote n° 5;
- ao oeste: 7,00 m, fazendo divisa com o lote n° 7;
- área: 317,50 m²

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.8/17

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – lotes urbanos –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 16 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinsojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.9/17

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Atrat\ ;\ Área\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do lote.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade, maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si, considerando localização e infraestrutura. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do lote, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\mathbf{VUnit = 31{,}289903 * 2{,}718^{(0{,}851977\ *\ Atrat)} * 2{,}718^{(165{,}705607\ *\ 1/Área)}}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9315
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.10/17

Os imóveis avaliandos apresentam os seguintes atributos:

– Atrat = 2 (atratividade média)

– Área = 383,75 (área média dos lotes, em m²)

Logo, o valor unitário inferido resulta em:

$$VUnit = 31{,}289903 * 2{,}718^{(0{,}851977 * 2)} * 2{,}718^{(165{,}705607 * 1/383{,}75)} =$$

VUnit = R$ 264,82/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 230,55/m²

- Lim Sup. = R$ 304,18/m²

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 264,82/m² x 0,9 = R$ 238,39/m² ≈ **R$ 240,00/m²**

Por conseguinte, o valor de cada lote importa em:

MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	VALOR
27.255	116	5	450,00	R$ 110.000,00
27.257	116	6	317,50	R$ 80.000,00
TOTAL			**767,50**	**R$ 190.000,00**

(Cento e noventa mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinsojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.11/17

liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 24 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.
Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 190.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 2 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 140.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 140.000,00**

(Cento e quarenta mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinsojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.12/17

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 190.000,00

(Cento e noventa mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 140.000,00

(Cento e quarenta mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.13/17

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.14/17

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA/GO

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT
1	RUA 34-A, LOTE 11, QUADRA 98	PARQUE JK	870,28	R$ 180.000,00	206,83	(61) 99878-4472	MEU IMÓVEL IMOB	2
2	RUA MATO GROSSO, 363	SANTA LUZIA	405,00	R$ 125.000,00	308,64	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	2
3	RUA 9, 293	PARQUE JK	1.791,50	R$ 980.000,00	547,03	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	3
4	RUA JOSÉ DE ALENCAR, 308	PARQUE ESTRELA DALVA	2.700,00	R$ 1.200.000,00	444,44	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	3
5	RUA 28, 139	ESTRELA DALVA IX	360,00	R$ 50.000,00	138,89	(61) 99257-7777	FC ESCRITÓRIO	1
6	AVENIDA 7, 1052	PARQUE ALVORADA I	4.000,00	R$ 290.000,00	72,50	(61) 99413-8609	MSAM	1
7	RUA 1	PARQUE ALVORADA I	713,00	R$ 120.000,00	168,30	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	2
8	VILA SEGUNDA, 1153	VILA GUARA	510,00	R$ 90.000,00	176,47	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	2
9	RUA 27, 61	VILA GUARA	293,00	R$ 44.000,00	150,17	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	1
10	AVENIDA SEBASTIÃO CARNEIRO, QUADRA 14, LOTE 14	ALTO DAS CARAÍBAS	1.251,00	R$ 198.000,00	158,27	(62) 8224-7927	EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	2
11	AVENIDA CONTORNO	PARQUE ESTRELA DALVA	1.380,00	R$ 250.000,00	181,16	(61) 99138-6500	LEANDRO ARAUJO	2
12	RUA JOSÉ CARLOS DA ROCHA	PARQUE ESTRELA DALVA	450,00	R$ 110.000,00	244,44	(61) 99138-6500	LEANDRO ARAUJO	2
13	RUA 35N, QUADRA 130	PARQUE ESTRELA DALVA	1.200,00	R$ 131.942,00	109,95	(85) 99166-0000	ACHA IMÓVEIS	1
14	RUA BOTUCATU	JARDIM INGÁ	3.200,00	R$ 1.000.000,00	312,50	(61) 98150-8787	FDL CONSULTOR	2
15	AV. LUCENA RORIZ	JARDIM INGÁ	447,00	R$ 330.000,00	738,26	(61) 99878-4472	MEU IMÓVEL IMOB	3

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 15	Total	: 3
Utilizados	: 15	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 12

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,93157	Total	: 5,37913
Determinação	: 0,86782	Residual	: 0,71104
Ajustado	: 0,84578	Desvio Padrão	: 0,24342

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 39,39106	D-Calculado	: 1,32226
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.15/17

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

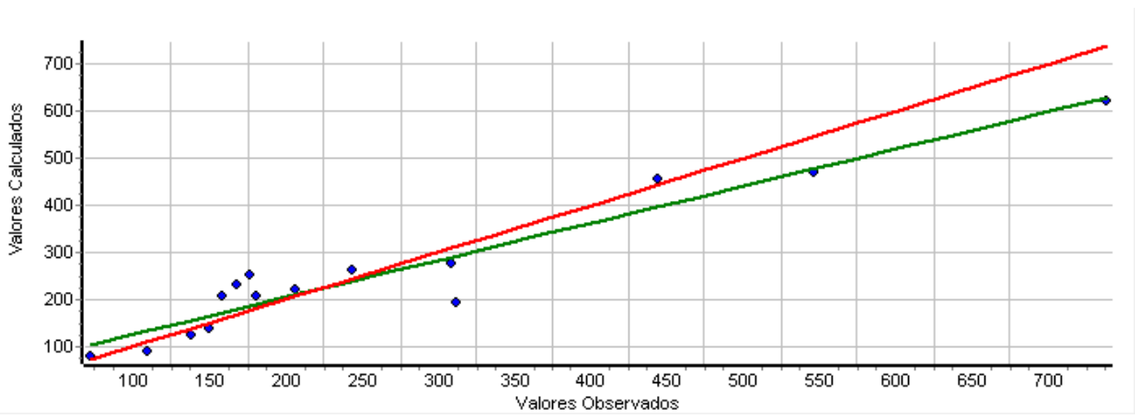
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$VUnit = 31,289903 * 2,718^{(0,851977 * Atrat)} * 2,718^{(165,705607 * 1/Area)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 263,86	Coefic. Aderência	: 0,89336
Variação Total	: 469457,52	Variação Residual	: 50063,64
Variância	: 31297,17	Variância	: 4171,97
Desvio Padrão	: 176,91	Desvio Padrão	: 64,59

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



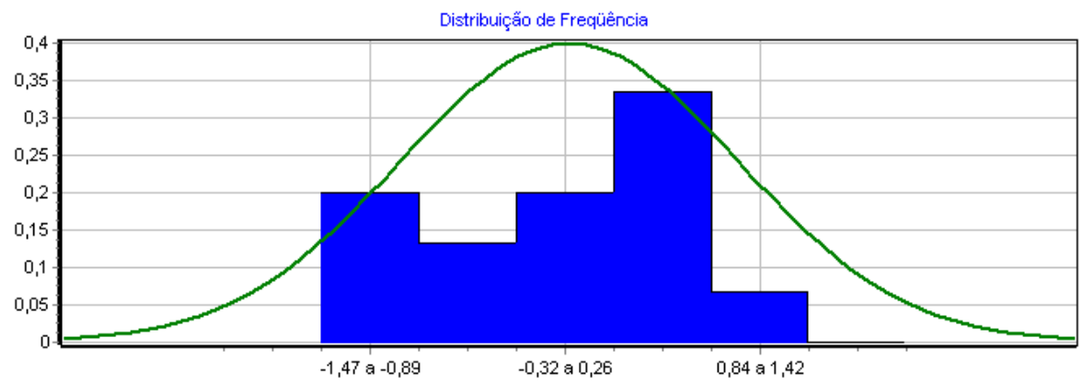
Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

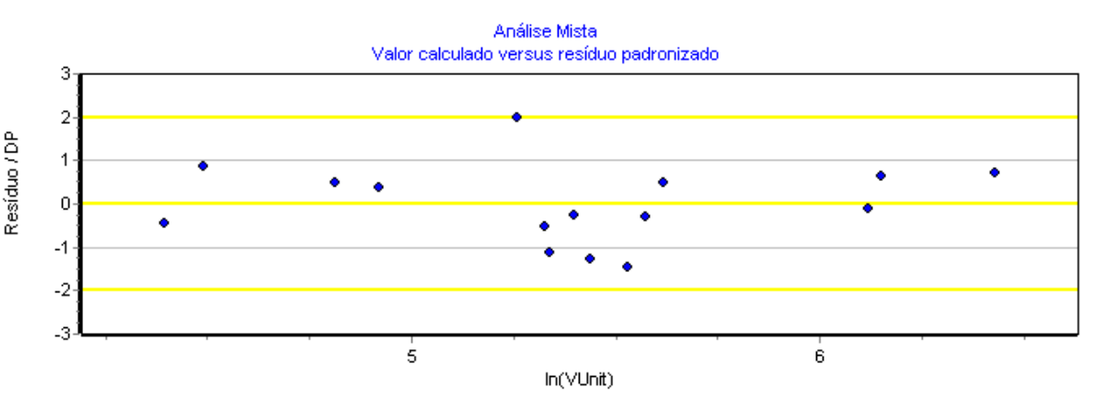
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinsjordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.16/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Atrat

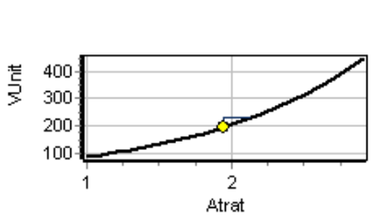
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 18,60% na estimativa

Micronumerosidade: atendida

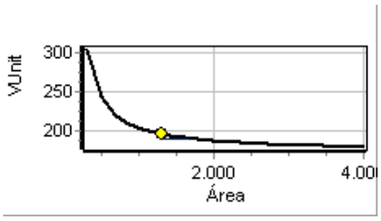


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 5: 02jocimarfachiniemartinhojordaopaludolotesurbanos2parqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.17/17

X_2 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 293,00 a 4000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,77% na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 72,50 a 738,26
Micronumerosidade para o modelo: atendida

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84578)
X_1 Atrat	x	8,88	0,01	-0,07683
X_2 Área	1/x	2,47	2,93	0,78502

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Atrat	Área	VUnit
X_1	x		62	93
X_2	1/x	-27		58
Y	ln(y)	89	1	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:46

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987685432563873186384469, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.1/21

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **FAZENDA BUENOS AIRES - JOCIMAR FACHINI E MARTINHO JORDÃO PALUDO**

TIPO DE BEM : **IMÓVEL RURAL – "COMPLEXO BUENOS AIRES"**

LOCALIZAÇÃO : **RODOVIA BR-040, KM 36 SUL**
ZONA RURAL
LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.2/21

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À
Diretoria da
Fazenda Buenos Aires
Rua Joaquim Nabuco n° 583
Luziânia - GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de um imóvel rural localizado na Rodovia BR-040, km 36 Sul, no município de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.3/21

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 60.832.000,00

(Sessenta milhões e oitocentos e trinta e dois mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 41.059.000,00

(Quarenta e um milhões e cinquenta e nove mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.4/21

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.5/21

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 4 km do posto de combustíveis São Miguel
- 6 km da Rodovia estadual GO-010
- 14 km do Centro da cidade

Localização

Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.6/21

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica ou de chão batido.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Está registrado pelas seguintes matrículas do Registro de Imóveis de Luziânia/GO:

ENDEREÇO	ÁREA	MATRÍCULA
ESTÂNCIAS PARANOÁ - CHÁCARA	4.415,00	84.910
ESTÂNCIAS PARANOÁ - CHÁCARA	5.000,00	84.912
ESTÂNCIAS PARANOÁ - CHÁCARA	5.304,00	84.914
ESTÂNCIAS PARANOÁ - CHÁCARA	6.222,00	84.916
ESTÂNCIAS PARANOÁ - CHÁCARA	8.820,00	5.064
ESTÂNCIAS PARANOÁ - CHÁCARA	8.820,00	5.066
ESTÂNCIAS PARANOÁ - CHÁCARA - 131 chácaras	1.316.700,00	Contr. Compra e Venda
PARQUE HUMAITÁ	3.470,00	139.235
PARQUE HUMAITÁ	3.380,00	139.236
PARQUE HUMAITÁ	5.930,00	Cessão de Posse
PARQUE HUMAITÁ	15.963,29	Cessão de Posse
PARQUE HUMAITÁ	5.542,96	Cessão de Posse
PARQUE HUMAITÁ	6.456,00	Cessão de Posse
PARQUE HUMAITÁ	9.196,43	Cessão de Posse
PARQUE HUMAITÁ	12.868,00	Contr. Compra e Venda
PARQUE HUMAITÁ	19.300,00	Contr. Compra e Venda
PARQUE HUMAITÁ	140.111,00	Contr. Compra e Venda
LOTEAMENTO URUPIANGA	172.832,90	212.305, 212.306, 48.993, 48.995, 36.993, 36.995 e Cessão de Posse
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	466.332,00	5.616
FAZENDA BUENOS AIRES	726.000,00	61.297
FAZENDA SANTO ANTÔNIO DE BAIXO	143.264,00	10.390
FAZENDA COSTA	117.125,00	Cessão de Posse
SITIO OLIVEIRA	200.000,00	Cessão de Posse
FAZENDA COSTA	242.000,00	52.849
FAZENDA COSTA	425.000,00	101.145

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.7/21

ENDEREÇO	ÁREA	MATRÍCULA
FAZENDA COSTA	126.000,00	152.557
FAZENDA VEREDA COSTA	1.246.269,00	219.981
FAZENDA BUENOS AIRES	449.733,00	229.887
FAZENDA BUENOS AIRES	1.694.812,00	227.220
FAZENDA BUENOS AIRES	182.366,00	224.497
FAZENDA BUENOS AIRES	89.917,00	224.498
FAZENDA BUENOS AIRES	89.900,00	224.499
FAZENDA BUENOS AIRES	89.961,00	224.500
FAZENDA BUENOS AIRES	204.490,00	30.091
FAZENDA BUENOS AIRES	314.417,00	231.550
FAZENDA BUENOS AIRES	971.805,00	231.549
FAZENDA COSTA	100.898,00	Cessão de Posse
FAZENDA RELVAN	73.926,00	196.680
FAZENDA ANEXAS PORTEIRAS E BARREIRINHO	968.000,00	30.874
TOTAL	**10.672.546,58**	

5. O IMÓVEL

5.1 A Terra nua

O Complexo Buenos Aires é constituído pela aglutinação de 39 áreas contíguas, formando uma gleba de configuração irregular. O imóvel apresenta relevo variando de plano a ondulado, dispõe de estradas internas não pavimentadas e possui áreas de mata nativa, talhões destinados ao cultivo de soja e milho, barragens e córregos.

Na sede da propriedade, encontram-se benfeitorias de padrão construtivo simples, compreendendo uma cobertura destinada ao abrigo de máquinas, com área aproximada de 1.200 m²; um galpão integrado a escritório, com cerca de 1.100 m²; e um galpão destinado à oficina, com aproximadamente 280 m².

Área total do imóvel: 10.672.546,58 m² ou 1.067,25 ha

Classificação do solo: Latossolo Vermelho Distrófico + Cambissolo Háplico Tb Distrófico

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

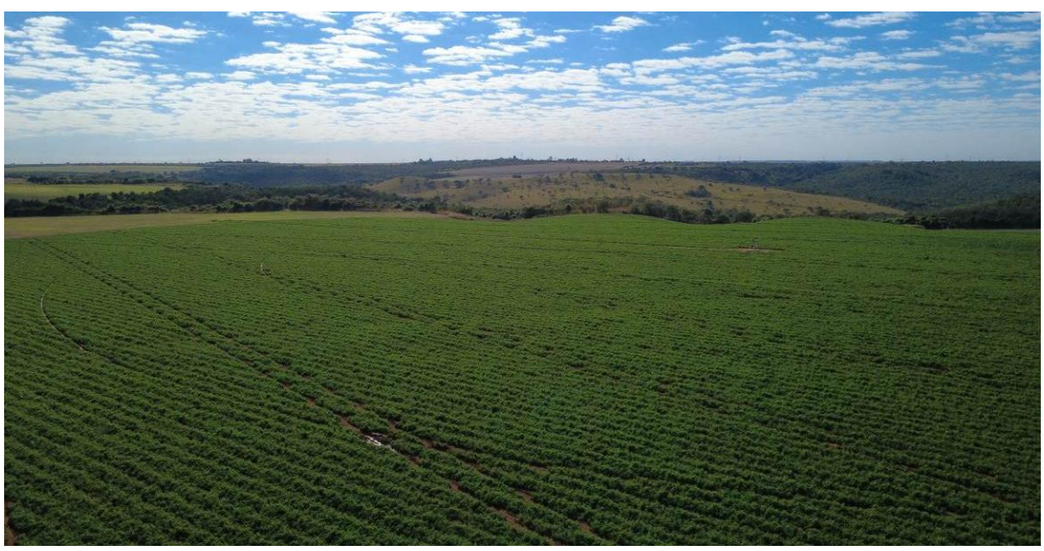
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.8/21

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.9/21



Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.10/21

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.11/21

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – propriedade rural –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 17 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Área\ ;\ Ab/AT\ ;\ Atrat\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/ha), aplicável sobre a área rural.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área de terras, em hectares.
- Ab/AT: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a relação entre área aberta para plantio e a área total do imóvel.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização, aptidão e existência de benfeitorias. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.12/21

testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

VUnit = 1 / (0,000013 - 0,000275 / Área - 0,000005778 * Ab/AT + 0,000024 / Atrat)

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,8633
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Área = 1.067,2546 (área total, em hectares)
- Ab/AT = 0,8 (área aberta para plantio / área total do imóvel)
- Atrat = 3 (atratividade alta)

Logo, o valor unitário inferido é de:

VUnit = 1/(0,000013 - 0,000275 / 1.067,2546 - 0,000005778 * 0,8 + 0,000024 / 3) =

VUnit = R$ 63.240,47/ha

Intervalo de confiança: - Lim Infer.= R$ 52.800,26/ha
- Lim Sup. = R$ 78.826,97/ha

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.13/21

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 63.240,47/ha x 0,9 = R$ 56.916,42 ≈ **R$ 57.000,00/ha**

Por conseguinte, o valor desse imóvel, por matrícula, importa em:

UNIDADE	MATRÍCULA	ÁREA (m²)	VALOR
ESTANCIAS PARANOA - CHACARA	84.910	4.415,00	R$ 25.000,00
ESTANCIAS PARANOA - CHACARA	84.912	5.000,00	R$ 29.000,00
ESTANCIAS PARANOA - CHACARA	84.914	5.304,00	R$ 30.000,00
ESTANCIAS PARANOA - CHACARA	84.916	6.222,00	R$ 35.000,00
ESTANCIAS PARANOA - CHACARA	5.064	8.820,00	R$ 50.000,00
ESTANCIAS PARANOA - CHACARA	5.066	8.820,00	R$ 50.000,00
ESTANCIAS PARANOA - CHACARA - 131 CHACARAS	CONTRATO DE COMPRA E VENDA	1.316.700,00	R$ 7.505.000,00
PARQUE HUMAITÁ	139.235	3.470,00	R$ 20.000,00
PARQUE HUMAITÁ	139.236	3.380,00	R$ 19.000,00
PARQUE HUMAITÁ	CESSAO DE POSSE	5.930,00	R$ 34.000,00
PARQUE HUMAITÁ	CESSAO DE POSSE	15.963,29	R$ 91.000,00
PARQUE HUMAITÁ	CESSAO DE POSSE	5.542,96	R$ 32.000,00
PARQUE HUMAITÁ	CESSAO DE POSSE	6.456,00	R$ 37.000,00
PARQUE HUMAITÁ	CESSAO DE POSSE	9.196,43	R$ 52.000,00
PARQUE HUMAITÁ	CONTRATO DE COMPRA E VENDA	12.868,00	R$ 73.000,00
PARQUE HUMAITÁ	CONTRATO DE COMPRA E VENDA	19.300,00	R$ 110.000,00
PARQUE HUMAITÁ	CONTRATO DE COMPRA E VENDA	140.111,00	R$ 799.000,00
LOTEAMENTO URUPIANGA	212.305, 212.306, 48.993, 48.995, 36.993, 36.995 E CESSAO DE POSSE	172.832,90	R$ 985.000,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	5.616	466.332,00	R$ 2.658.000,00
FAZENDA BUENOS AIRES	61.297	726.000,00	R$ 4.138.000,00
FAZENDA SANTO ANTONIO DE BAIXO	10.390	143.264,00	R$ 817.000,00
FAZENDA COSTA	CESSAO DE POSSE	117.125,00	R$ 668.000,00
SITIO OLIVEIRA	CESSAO DE POSSE	200.000,00	R$ 1.140.000,00
FAZENDA COSTA	52.849	242.000,00	R$ 1.379.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.14/21

FAZENDA COSTA	101.145	425.000,00	R$	2.423.000,00
FAZENDA COSTA	152.557	126.000,00	R$	718.000,00
FAZENDA VEREDA COSTA	219.981	1.246.269,00	R$	7.104.000,00
FAZENDA BUENOS AIRES	229.887	449.733,00	R$	2.563.000,00
FAZENDA BUENOS AIRES	227.220	1.694.812,00	R$	9.660.000,00
FAZENDA BUENOS AIRES	224.497	182.366,00	R$	1.039.000,00
FAZENDA BUENOS AIRES	224.498	89.917,00	R$	513.000,00
FAZENDA BUENOS AIRES	224.499	89.900,00	R$	512.000,00
FAZENDA BUENOS AIRES	224.500	89.961,00	R$	513.000,00
FAZENDA BUENOS AIRES	30.091	204.490,00	R$	1.166.000,00
FAZENDA BUENOS AIRES	231.550	314.417,00	R$	1.792.000,00
FAZENDA BUENOS AIRES	231.549	971.805,00	R$	5.539.000,00
FAZENDA COSTA	CESSAO DE POSSE	100.898,00	R$	575.000,00
FAZENDA RELVAN	196.680	73.926,00	R$	421.000,00
FAZENDA ANEXAS PORTEIRAS E BARREIRINHO	30.874	968.000,00	R$	5.518.000,00
		TOTAL	**R$**	**60.832.000,00**

(Sessenta milhões e oitocentos e trinta e dois mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.15/21

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 60.832.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 41.059.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 41.059.000,00**

(Quarenta e um milhões e cinquenta e nove mil reais)

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 60.832.000,00

(Sessenta milhões e oitocentos e trinta e dois mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 41.059.000,00

(Quarenta e um milhões e cinquenta e nove mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.16/21

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.17/21

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA/GO

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (HA)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/ha)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	A/A	Atrat
1	MARGEM DO RIO CORUMBÁ 3	LUZIÂNIA/GO	329,00	R$ 13.600.000,00	41.337,39	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,00	2
2	23 KM DE LUZIÂNIA	LUZIÂNIA/GO	24,20	R$ 1.790.000,00	73.966,94	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,00	2
3	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	1.702,00	R$ 73.000.000,00	42.890,72	19-97401-0390	WE HOME	0,47	3
4	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	87,12	R$ 4.000.000,00	45.913,68	19-97401-0390	WE HOME	0,00	2
5	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	67,76	R$ 3.500.000,00	51.652,89	19-97401-0390	WE HOME	0,00	2
6	JARDIM DO INGÁ	LUZIÂNIA/GO	77,44	R$ 4.000.000,00	51.652,89	62-98159-4505	POINTER	0,09	2
7	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	278,00	R$ 20.000.000,00	71.942,45	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,49	3
8	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	43,56	R$ 1.800.000,00	41.322,31	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,20	1
9	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	372,68	R$ 15.500.000,00	41.590,64	62-3240-2300	ADÃO IMÓVEIS	0,49	2
10	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	101,64	R$ 4.000.000,00	39.354,58	19-97401-0390	WE HOME	0,50	2
11	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	648,00	R$ 16.700.000,00	25.771,60	61-99623-2323	MASTER SHOW	0,10	1
12	22 KM DE LUZIÂNIA	LUZIÂNIA/GO	96,80	R$ 5.200.000,00	53.719,01	61-99623-2323	MASTER SHOW	0,00	2
13	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	29,04	R$ 1.600.000,00	55.096,42	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,00	2
14	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	367,84	R$ 16.720.000,00	45.454,55	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,49	2
15	PADEF	LUZIÂNIA/GO	600,00	R$ 58.500.000,00	97.500,00	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,83	3
16	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	52,59	R$ 1.600.000,00	30.424,03	61-99233-6999	FRANCISCO MEDEIROS	0,00	1
17	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	852,00	R$ 45.000.000,00	52.816,90	19-97401-0390	WE HOME	0,23	2

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinsjordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.18/21

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 17	Total	: 4
Utilizados	: 17	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 13

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,86334	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,74535	Residual	: 0,00000
Ajustado	: 0,68659	Desvio Padrão	: 0,00000

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 12,68364	D-Calculado	: 1,72472
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000013 - 0,000275 * 1/X_1 + -0,000006 * X_2 + 0,000024 * 1/X_3)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 50729,82	Coefic. Aderência	: 0,58872
Variação Total	: 4748804328,25	Variação Residual	: 1953073482,44
Variância	: 279341431,07	Variância	: 150236421,73
Desvio Padrão	: 16713,51	Desvio Padrão	: 12257,10

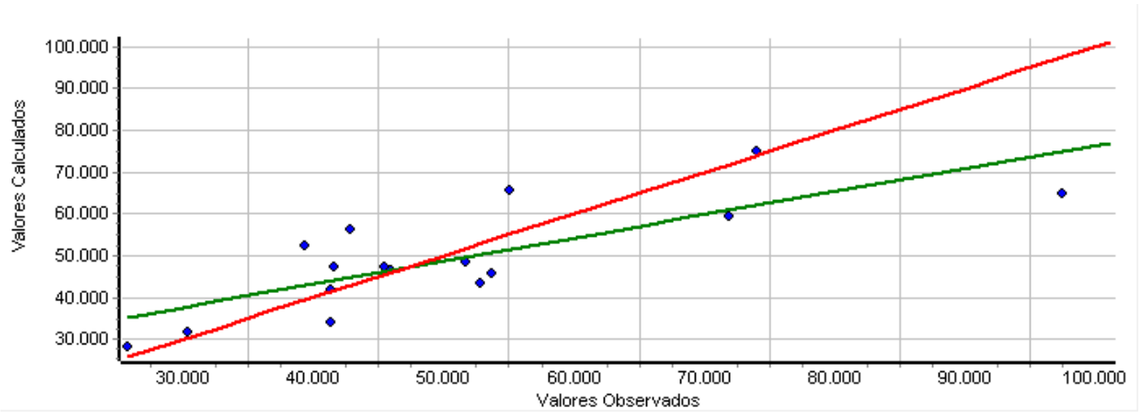
Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

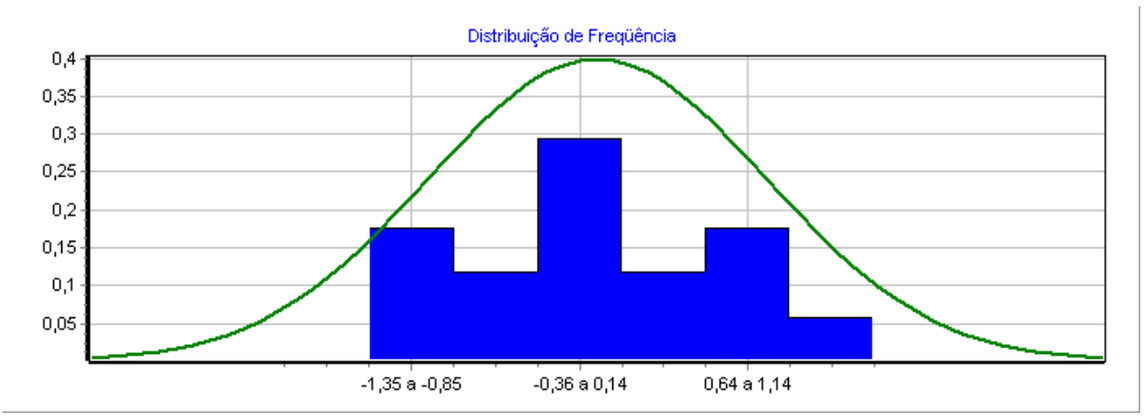
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.19/21

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

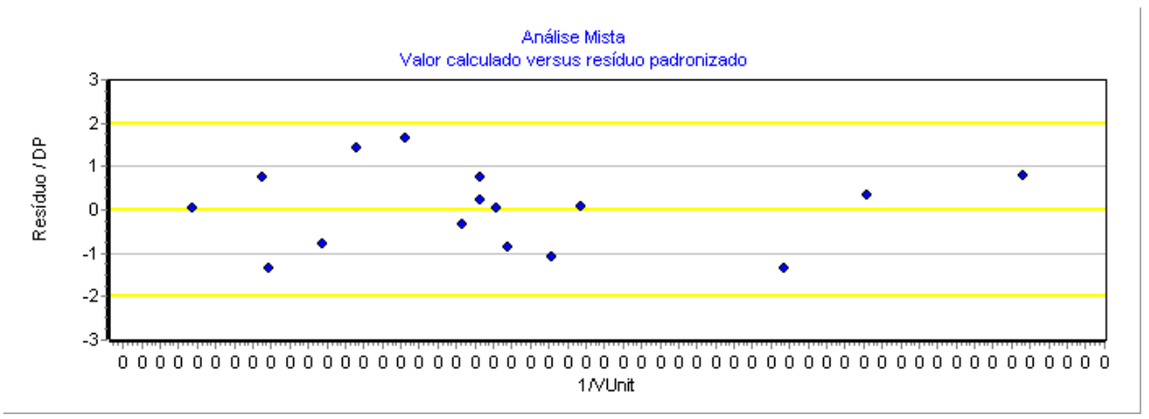
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



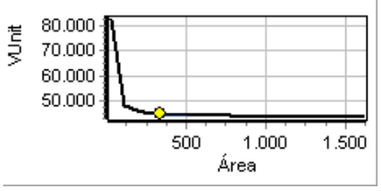
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.20/21

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

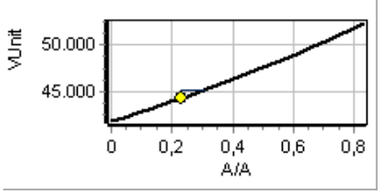
X_1 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 24,20 a 1702,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1,18% na estimativa



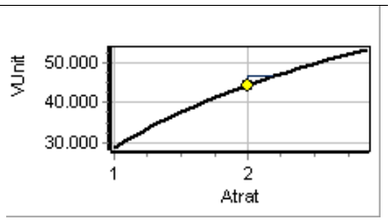
X_2 Ab/AT

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 0,83
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,17% na estimativa



X_3 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 3
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,12% na estimativa
Micronumerosidade: atendida



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 25771,60 a 97500,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 6: 03jocimarfachiniemartinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.21/21

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,68659)
X_1 Área	1/x	-2,91	1,21	0,51901
X_2 Ab/AT	x	-1,25	23,44	0,67416
X_3 Atrat	1/x	5,06	0,02	0,13489

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	A/A	Atrat	VUnit
X_1	1/x		58	51	63
X_2	x	-54		7	33
X_3	1/x	22	-41		81
Y	1/y	-19	-28	76	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:03
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187615432563873186384462, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.1/42

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **JOCIMAR FACHINI**

TIPO DO IMÓVEL : **542 LOTES RURAIS**

LOCALIZAÇÃO : **"LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS"**
ZONA RURAL
LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.2/42

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

Ao

Sr. Jocimar Fachini

Rua Joaquim Nabuco, n° 583

Luziânia - GO

Prezado Senhor,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóveis de sua propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 542 lotes localizados no Loteamento Parque das Esmeraldas, na zona rural do município de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.3/42

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 4.416.000,00

(Quatro milhões e quatrocentos e dezesseis mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.781.000,00

(Dois milhões e setecentos e oitenta e um mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.4/42

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.5/42

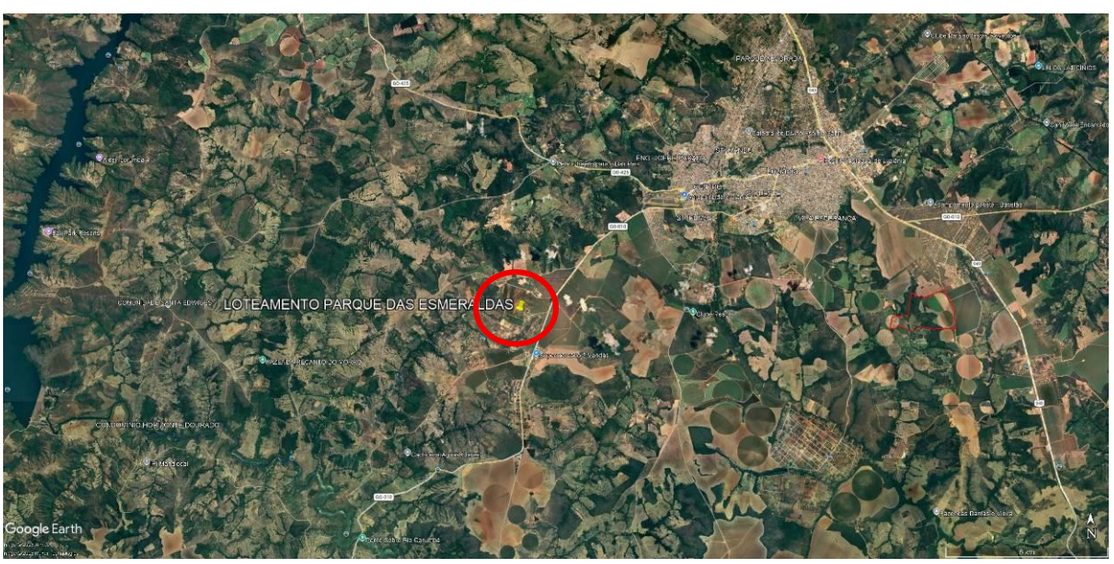
4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O loteamento dista cerca de:

- 500 metros da Rodovia GO-010
- 9 km do Centro da cidade

Localização



Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.6/42

4.2 Infraestrutura

O empreendimento é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes em chão batido.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Estão registrados pelas seguintes matrículas do Registro de Imóveis de Luziânia:

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	14	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	15	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	16	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	17	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	18	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	19	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	20	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	21	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	22	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	23	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	24	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	25	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	26	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	98	27	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	1	480,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	2	544,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	3	592,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	4	936,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	5	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	6	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	7	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	8	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	9	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	10	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	11	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	12	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	13	360,00	JOCIMAR

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.7/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	14	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	15	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	16	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	17	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	18	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	19	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	20	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	21	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	22	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	23	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	24	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	25	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	26	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	27	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	28	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	29	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	30	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	31	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	32	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	33	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	34	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	99	35	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	1	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	2	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	3	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	5	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	6	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	8	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	9	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	10	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	11	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	12	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	13	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	14	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	15	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	16	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	17	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	18	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	19	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	20	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	21	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	22	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	23	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	24	360,00	JOCIMAR

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.8/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	25	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	26	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	28	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	29	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	30	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	31	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	32	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	33	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	34	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	35	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	36	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	37	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	38	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	39	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	40	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	41	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	100	42	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	1	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	2	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	3	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	4	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	5	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	7	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	8	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	11	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	12	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	13	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	14	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	15	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	16	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	17	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	18	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	19	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	20	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	21	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	22	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	23	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	24	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	25	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	26	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	27	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	28	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	29	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	30	360,00	JOCIMAR

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.9/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	36	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	40	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	41	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	42	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	43	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	45	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	46	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	47	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	48	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	49	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	51	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	53	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	54	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	55	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	58	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	59	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	13	60	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	1	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	2	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	3	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	4	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	5	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	6	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	7	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	8	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	9	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	10	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	14	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	15	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	16	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	17	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	18	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	19	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	20	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	21	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	23	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	24	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	25	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	26	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	27	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	28	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	29	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	30	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	31	384,00	JOCIMAR

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.10/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	33	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	34	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	35	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	36	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	40	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	41	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	42	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	43	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	44	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	45	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	46	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	47	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	48	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	49	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	50	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	51	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	52	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	53	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	55	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	56	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	57	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	59	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	14	60	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	1	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	5	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	6	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	7	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	8	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	10	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	11	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	12	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	13	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	14	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	15	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	16	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	17	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	18	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	19	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	21	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	22	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	23	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	24	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	26	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	27	360,00	JOCIMAR

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesruais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.11/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	29	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	30	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	31	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	32	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	33	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	34	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	36	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	37	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	38	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	39	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	41	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	42	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	43	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	44	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	45	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	46	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	47	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	48	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	49	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	50	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	52	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	55	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	56	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	57	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	58	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	15	59	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	1	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	2	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	3	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	4	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	5	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	9	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	10	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	14	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	15	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	16	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	17	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	18	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	19	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	20	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	21	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	22	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	23	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	24	360,00	JOCIMAR

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesruais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.12/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	27	475,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	29	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	30	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	31	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	33	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	34	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	35	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	38	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	39	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	40	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	41	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	42	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	43	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	44	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	16	47	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	1	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	2	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	4	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	5	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	6	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	7	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	8	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	9	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	13	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	14	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	15	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	16	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	17	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	18	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	22	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	23	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	24	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	25	438,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	26	475,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	30	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	32	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	36	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	38	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	39	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	40	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	41	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	42	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	43	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	44	360,00	JOCIMAR

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.13/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	45	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	46	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	17	47	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	1	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	2	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	3	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	4	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	5	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	6	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	8	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	9	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	11	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	12	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	13	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	14	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	15	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	16	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	17	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	18	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	19	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	20	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	21	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	22	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	24	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	25	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	26	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	27	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	39	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	40	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	41	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	42	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	43	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	44	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	45	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	46	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	47	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	48	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	49	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	50	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	51	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	53	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	54	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	55	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	56	360,00	JOCIMAR

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesruais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.14/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	57	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	58	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	18	59	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	1	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	2	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	3	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	4	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	5	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	6	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	7	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	8	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	9	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	10	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	11	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	12	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	13	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	14	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	15	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	17	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	18	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	19	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	20	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	21	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	22	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	23	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	24	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	25	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	26	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	27	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	28	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	29	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	30	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	31	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	32	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	33	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	34	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	35	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	36	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	37	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	38	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	39	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	40	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	41	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	43	360,00	JOCIMAR

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.15/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	44	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	45	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	46	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	47	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	49	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	19	60	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	1	382,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	2	361,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	3	376,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	4	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	5	384,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	7	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	8	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	9	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	10	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	11	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	12	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	13	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	14	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	15	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	16	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	17	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	18	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	19	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	20	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	20	21	360,00	JOCIMAR
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	1	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	2	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	3	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	4	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	5	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	6	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	8	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	9	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	10	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	11	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	12	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	13	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	14	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	15	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	16	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	17	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	18	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	19	360,00	JOCIMAR 50%

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.16/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	21	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	22	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	23	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	24	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	25	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	27	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	28	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	29	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	30	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	31	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	32	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	33	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	34	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	35	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	36	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	37	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	38	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	39	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	40	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	41	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	43	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	45	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	82	47	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	2	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	3	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	7	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	9	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	10	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	11	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	12	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	13	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	14	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	15	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	17	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	18	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	19	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	20	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	23	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	24	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	25	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	27	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	28	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	29	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	30	360,00	JOCIMAR 50%

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesruais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.17/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	31	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	34	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	35	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	36	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	37	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	38	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	39	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	40	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	41	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	42	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	43	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	44	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	83	47	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	24	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	25	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	26	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	27	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	28	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	30	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	31	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	32	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	35	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	36	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	37	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	39	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	40	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	41	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	42	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	45	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	46	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	84	47	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	1	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	2	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	3	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	4	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	5	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	6	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	7	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	8	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	9	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	10	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	11	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	12	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	13	360,00	JOCIMAR 50%

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.18/42

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	14	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	16	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	17	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	18	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	19	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	20	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	21	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	22	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	23	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	24	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	25	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	26	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	27	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	28	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	29	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	30	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	34	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	35	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	36	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	37	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	38	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	39	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	40	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	41	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	42	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	43	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	44	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	45	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	46	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	47	360,00	JOCIMAR 50%
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	212.592	85	48	360,00	JOCIMAR 50%
TOTAL				**197.683,00**	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.19/42

5. OS IMÓVEIS

Os 542 lotes avaliandos estão distribuídos nas quadras nºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 82, 83, 84, 85, 98, 99 e 100 do Loteamento Parque das Esmeraldas.

Do total de lotes avaliados, 137 correspondem a imóveis nos quais a participação objeto da presente avaliação é de 50% da propriedade.

De um modo geral, os lotes apresentam relevo predominantemente plano, com presença de vegetação nativa em parte das áreas. O acesso e a interligação entre as quadras são realizados por vias internas não pavimentadas, em chão batido.

Área total dos lotes: 197.683,00 m²

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesruais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.20/42

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.21/42

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – lotes rurais –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.22/42

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Atrat\ ;\ Área\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do lote.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização e existência de benfeitorias. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do lote, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\mathbf{VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793\ *\ Atrat)} * Área^{-0{,}152725}}$$

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.23/42

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9241
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Os imóveis avaliandos apresentam os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade média)
- Área = 364,73 (área média dos lotes, em m²)

Logo, o valor unitário inferido resulta em:

$$VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * 2)} * 364{,}73^{-0{,}152725} =$$

VUnit = R$ 41,74/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 36,42/m²
- Lim Sup. = R$ 47,83/m²

Considerando que todos os elementos da amostra correspondem a ofertas, e não a transações efetivamente realizadas, seus preços incorporam uma margem inicial de negociação. Para adequá-los às condições usuais de mercado, aplicou-se o fator de fonte, correspondente a um deságio de 10% sobre os valores ofertados.

Adicionalmente, constatou-se que os elementos comparativos utilizados na pesquisa estão situados em áreas com maior grau de consolidação urbana, enquanto os imóveis avaliandos integram loteamentos localizados em região de ocupação predominantemente rural, ainda desprovidos de infraestrutura urbana e com perspectiva de urbanização apenas no médio ou longo prazo. Em razão dessas diferenças, julgou-se necessária a aplicação de fator de adequação mercadológica.
Dessa forma, adotou-se o fator 0,60, equivalente a um deságio de 40% em relação aos paradigmas pesquisados, com a finalidade de refletir adequadamente as condições atuais dos imóveis avaliandos, especialmente a ausência de infraestrutura, a menor liquidez, o reduzido grau de consolidação da ocupação e a incerteza quanto ao prazo de implantação dos melhoramentos urbanos.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.24/42

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 41,74/m² x 0,9 x 0,6 = R$ 22,54/m² ≈ **R$ 22,50/m²**

Por conseguinte, o valor de cada um dos lotes importa em:

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	ÁREA (m²)	VALOR DA PARTICIPAÇÃO	Obs
212.592	14	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	15	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	16	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	17	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	18	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	19	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	20	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	21	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	22	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	23	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	24	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	25	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	26	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	27	98	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	1	99	480,00	R$ 11.000,00	
212.592	2	99	544,00	R$ 12.000,00	
212.592	3	99	592,00	R$ 13.000,00	
212.592	4	99	936,00	R$ 21.000,00	
212.592	5	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	6	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	7	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	8	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	9	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	10	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	11	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	12	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	13	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	14	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	15	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	16	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	17	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	18	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	19	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	20	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	21	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	22	99	360,00	R$ 8.000,00	
212.592	23	99	360,00	R$ 8.000,00	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.25/42

212.592	24	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	25	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	26	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	27	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	28	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	29	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	30	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	31	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	32	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	33	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	34	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	35	99	360,00	R$	8.000,00	
212.592	1	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	2	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	3	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	5	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	6	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	8	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	9	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	10	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	11	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	12	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	13	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	14	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	15	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	16	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	17	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	18	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	19	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	20	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	21	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	22	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	23	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	24	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	25	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	26	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	28	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	29	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	30	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	31	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	32	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	33	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	34	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	35	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	36	100	360,00	R$	8.000,00	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	37	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	38	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	39	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	40	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	41	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	42	100	360,00	R$	8.000,00	
212.592	1	13	384,00	R$	9.000,00	
212.592	2	13	384,00	R$	9.000,00	
212.592	3	13	384,00	R$	9.000,00	
212.592	4	13	384,00	R$	9.000,00	
212.592	5	13	384,00	R$	9.000,00	
212.592	7	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	8	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	11	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	12	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	13	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	14	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	15	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	16	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	17	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	18	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	19	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	20	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	21	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	22	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	23	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	24	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	25	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	26	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	27	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	28	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	29	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	30	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	36	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	40	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	41	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	42	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	43	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	45	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	46	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	47	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	48	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	49	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	51	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	53	13	360,00	R$	8.000,00	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	54	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	55	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	58	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	59	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	60	13	360,00	R$	8.000,00	
212.592	1	14	384,00	R$	9.000,00	
212.592	2	14	384,00	R$	9.000,00	
212.592	3	14	384,00	R$	9.000,00	
212.592	4	14	384,00	R$	9.000,00	
212.592	5	14	384,00	R$	9.000,00	
212.592	6	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	7	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	8	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	9	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	10	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	14	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	15	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	16	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	17	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	18	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	19	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	20	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	21	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	23	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	24	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	25	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	26	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	27	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	28	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	29	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	30	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	31	14	384,00	R$	9.000,00	
212.592	33	14	384,00	R$	9.000,00	
212.592	34	14	384,00	R$	9.000,00	
212.592	35	14	384,00	R$	9.000,00	
212.592	36	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	40	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	41	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	42	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	43	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	44	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	45	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	46	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	47	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	48	14	360,00	R$	8.000,00	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	49	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	50	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	51	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	52	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	53	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	55	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	56	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	57	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	59	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	60	14	360,00	R$	8.000,00	
212.592	1	15	384,00	R$	9.000,00	
212.592	5	15	384,00	R$	9.000,00	
212.592	6	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	7	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	8	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	10	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	11	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	12	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	13	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	14	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	15	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	16	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	17	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	18	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	19	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	21	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	22	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	23	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	24	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	26	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	27	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	29	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	30	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	31	15	384,00	R$	9.000,00	
212.592	32	15	384,00	R$	9.000,00	
212.592	33	15	384,00	R$	9.000,00	
212.592	34	15	384,00	R$	9.000,00	
212.592	36	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	37	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	38	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	39	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	41	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	42	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	43	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	44	15	360,00	R$	8.000,00	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.29/42

212.592	45	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	46	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	47	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	48	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	49	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	50	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	52	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	55	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	56	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	57	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	58	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	59	15	360,00	R$	8.000,00	
212.592	1	16	384,00	R$	9.000,00	
212.592	2	16	384,00	R$	9.000,00	
212.592	3	16	384,00	R$	9.000,00	
212.592	4	16	384,00	R$	9.000,00	
212.592	5	16	384,00	R$	9.000,00	
212.592	9	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	10	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	14	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	15	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	16	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	17	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	18	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	19	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	20	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	21	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	22	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	23	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	24	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	27	16	475,00	R$	11.000,00	
212.592	29	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	30	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	31	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	33	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	34	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	35	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	38	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	39	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	40	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	41	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	42	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	43	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	44	16	360,00	R$	8.000,00	
212.592	47	16	360,00	R$	8.000,00	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	1	17	384,00	R$	9.000,00	
212.592	2	17	384,00	R$	9.000,00	
212.592	4	17	384,00	R$	9.000,00	
212.592	5	17	384,00	R$	9.000,00	
212.592	6	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	7	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	8	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	9	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	13	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	14	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	15	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	16	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	17	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	18	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	22	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	23	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	24	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	25	17	438,00	R$	10.000,00	
212.592	26	17	475,00	R$	11.000,00	
212.592	30	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	32	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	36	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	38	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	39	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	40	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	41	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	42	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	43	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	44	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	45	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	46	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	47	17	360,00	R$	8.000,00	
212.592	1	18	384,00	R$	9.000,00	
212.592	2	18	384,00	R$	9.000,00	
212.592	3	18	384,00	R$	9.000,00	
212.592	4	18	384,00	R$	9.000,00	
212.592	5	18	384,00	R$	9.000,00	
212.592	6	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	8	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	9	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	11	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	12	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	13	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	14	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	15	18	360,00	R$	8.000,00	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	16	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	17	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	18	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	19	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	20	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	21	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	22	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	24	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	25	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	26	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	27	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	39	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	40	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	41	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	42	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	43	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	44	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	45	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	46	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	47	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	48	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	49	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	50	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	51	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	53	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	54	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	55	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	56	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	57	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	58	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	59	18	360,00	R$	8.000,00	
212.592	1	19	384,00	R$	9.000,00	
212.592	2	19	384,00	R$	9.000,00	
212.592	3	19	384,00	R$	9.000,00	
212.592	4	19	384,00	R$	9.000,00	
212.592	5	19	384,00	R$	9.000,00	
212.592	6	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	7	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	8	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	9	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	10	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	11	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	12	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	13	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	14	19	360,00	R$	8.000,00	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.32/42

212.592	15	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	17	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	18	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	19	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	20	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	21	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	22	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	23	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	24	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	25	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	26	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	27	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	28	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	29	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	30	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	31	19	384,00	R$	9.000,00	
212.592	32	19	384,00	R$	9.000,00	
212.592	33	19	384,00	R$	9.000,00	
212.592	34	19	384,00	R$	9.000,00	
212.592	35	19	384,00	R$	9.000,00	
212.592	36	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	37	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	38	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	39	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	40	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	41	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	43	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	44	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	45	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	46	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	47	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	49	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	60	19	360,00	R$	8.000,00	
212.592	1	20	382,00	R$	9.000,00	
212.592	2	20	361,00	R$	8.000,00	
212.592	3	20	376,00	R$	8.000,00	
212.592	4	20	384,00	R$	9.000,00	
212.592	5	20	384,00	R$	9.000,00	
212.592	7	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	8	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	9	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	10	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	11	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	12	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	13	20	360,00	R$	8.000,00	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	14	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	15	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	16	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	17	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	18	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	19	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	20	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	21	20	360,00	R$	8.000,00	
212.592	1	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	2	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	3	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	4	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	5	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	6	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	8	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	9	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	10	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	11	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	12	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	13	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	14	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	15	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	16	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	17	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	18	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	19	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	21	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	22	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	23	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	24	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	25	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	27	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	28	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	29	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	30	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	31	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	32	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	33	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	34	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	35	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	36	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	37	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	38	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	39	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	40	82	360,00	R$	8.000,00	*

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	41	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	43	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	45	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	47	82	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	2	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	3	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	7	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	9	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	10	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	11	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	12	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	13	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	14	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	15	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	17	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	18	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	19	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	20	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	23	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	24	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	25	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	27	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	28	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	29	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	30	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	31	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	34	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	35	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	36	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	37	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	38	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	39	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	40	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	41	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	42	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	43	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	44	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	47	83	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	24	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	25	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	26	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	27	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	28	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	30	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	31	84	360,00	R$	8.000,00	*

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	32	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	35	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	36	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	37	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	39	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	40	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	41	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	42	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	45	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	46	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	47	84	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	1	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	2	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	3	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	4	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	5	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	6	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	7	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	8	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	9	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	10	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	11	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	12	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	13	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	14	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	16	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	17	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	18	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	19	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	20	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	21	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	22	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	23	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	24	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	25	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	26	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	27	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	28	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	29	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	30	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	34	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	35	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	36	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	37	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	38	85	360,00	R$	8.000,00	*

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.36/42

212.592	39	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	40	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	41	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	42	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	43	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	44	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	45	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	46	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	47	85	360,00	R$	8.000,00	*
212.592	48	85	360,00	R$	8.000,00	*
			TOTAL	**R$**	**4.416.000,00**	

(Quatro milhões e quatrocentos e dezesseis mil reais)

(*) lotes com 50% da propriedade

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.37/42

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 4.416.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 2.781.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 2.781.000,00**

(Dois milhões e setecentos e oitenta e um mil reais)

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 4.416.000,00

(Quatro milhões e quatrocentos e dezesseis mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.781.000,00

(Dois milhões e setecentos e oitenta e um mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.38/42

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesruraisi542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.39/42

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA

DADO	ENDEREÇO	LOTEAMENTO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Atrat
1	Quadra 12, lote 1	Chácaras Vale da Canção	26.000,00	R$ 700.000,00	26,92	(61) 3712-3637	Multi Empreendimentos	2
2	Chácara de 8 lotes	Chácaras Vale da Canção	22.980,00	R$ 450.000,00	19,58	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	2
3	Chácara	Chácaras Vale da Canção	3.050,00	R$ 230.000,00	75,41	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	3
4	Quadra 14, lote 25	Chácaras Vale da Canção	1.525,00	R$ 56.000,00	36,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	2
5	Rua 11, lote 14	Parque Santa Rosa de Lima	300,00	R$ 8.364,00	27,88	(62) 3249-9800	LeeilOn	1
6	Lote SO	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 20.000,00	55,56	(61) 99333-5017	Inclai Imóveis	3
7	Quadra 43 e 44	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 12.500,00	34,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	1
8	Quadra 94, lote 15	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 21.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
9	Quadra 94, lote 15, 16, 17, 18 e 19	Loteamento Parque das Esmeraldas	1.800,00	R$ 105.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
10	Quadra 43,36 e 37, lote 03,04,06,10,25,28,33 e 38	Loteamento Parque das Esmeraldas	3.600,00	R$ 50.000,00	13,89	XX-XXXX-XXXX	Fareja Leilões	1
11	Rua 1-A, quadra 17	Parque das Esmeraldas	420,00	R$ 39.000,00	92,86	XX-XXXX-XXXX	Bruno	3
12	Quadra 57, lote 16	Parque das Esmeraldas	522,00	R$ 35.000,00	67,05	(61) 99969-1765	2R Empreendimentos	3

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 12	Total	: 3
Utilizados	: 12	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,92417	Total	: 3,70582
Determinação	: 0,85409	Residual	: 0,54071
Ajustado	: 0,82167	Desvio Padrão	: 0,24511

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 26,34146	D-Calculado	: 2,16289
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.40/42

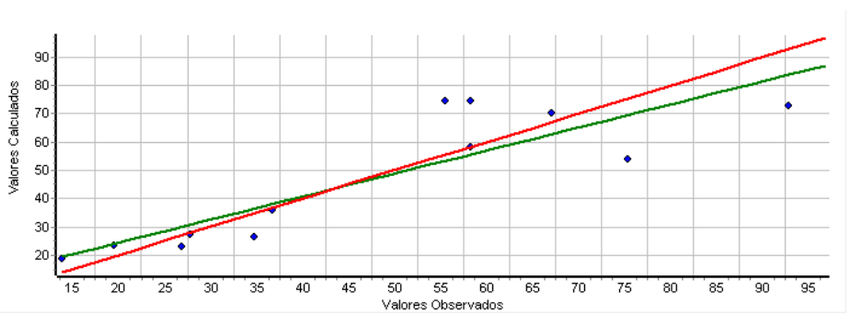
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$VUnit = 36,550917 * 2,718^{(0,516793 * Atrat)} * Area^{-0,152725}$$

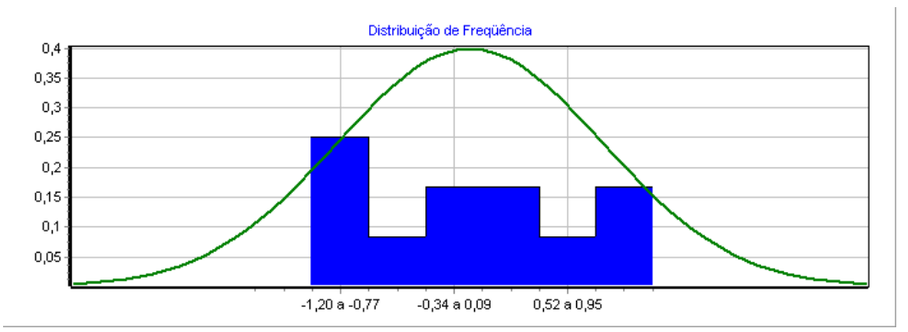
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 47,27	Coefic. Aderência	: 0,75042
Variação Total	: 6514,79	Variação Residual	: 1625,93
Variância	: 542,90	Variância	: 180,66
Desvio Padrão	: 23,30	Desvio Padrão	: 13,44

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

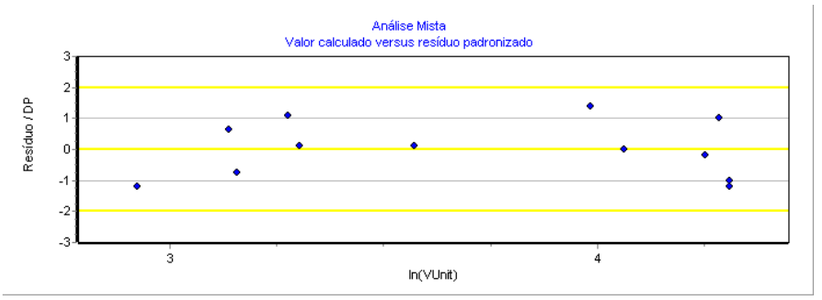


Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesruasis542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.41/42

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Atrat

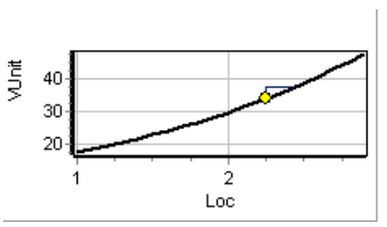
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 10,90% na estimativa

Micronumerosidade: atendida



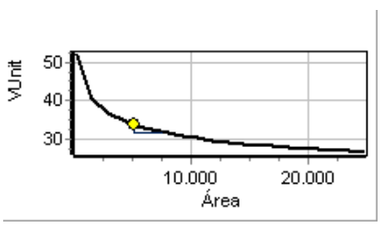
X_2 Área

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 300,00 a 26000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,04% na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente

Amplitude: 13,89 a 92,86

Micronumerosidade para o modelo: atendida

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 7: 04jocimarfachinilotesrurais542loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.42/42

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82167)
X_1 Loc	x	6,01	0,01	0,19577
X_2 Área	ln(x)	-3,29	0,94	0,64690

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Loc	Área	VUnit
X_1	x		62	89
X_2	ln(x)	-13		74
Y	ln(y)	82	-52	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887635432563873186384464, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.1/16

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **JOCIMAR FACHINI**

TIPO DE BEM : **2 LOTES RURAIS**

LOCALIZAÇÃO : **"LOTEAMENTO PARQUE URUPIANGA"**
ZONA RURAL
LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.2/16

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

Ao

Sr. Jocimar Fachini

Rua Joaquim Nabuco n° 583

Luziânia - GO

Prezado Senhor,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóveis de sua propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 2 lotes localizados no Loteamento Parque Urupianga, na zona rural do município de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.3/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 20.000,00

(Vinte mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 14.000,00

(Quatorze mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.4/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.5/16

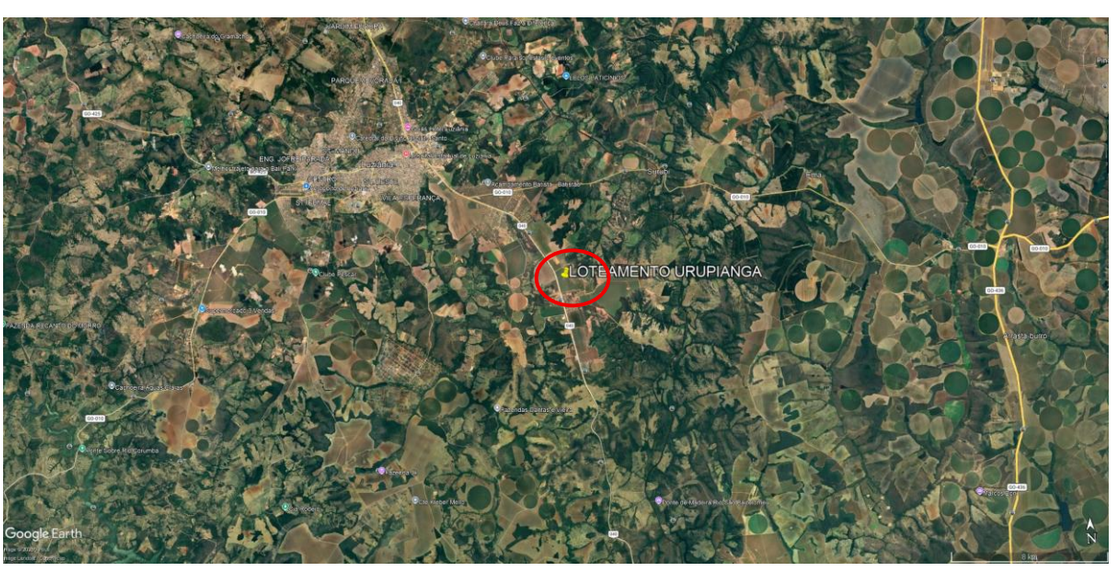
4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O loteamento dista cerca de:

- 4 km do posto de combustíveis São Miguel
- 6 km da Rodovia estadual GO-010
- 14 km do Centro da cidade

Localização



Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.6/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

4.2 Infraestrutura

O empreendimento é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes com pavimentação de asfalto ou em chão batido.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Estão registrados pelas seguintes matrículas do Registro de Imóveis de Luziânia:

UNIDADE	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	200.837	7	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	200.838	7	4	437,50
TOTAL				**887,50**

5. OS IMÓVEIS

Os 2 lotes avaliandos são contíguos e estão localizados na Quadra nº 7 do Loteamento Parque Urupianga.

De modo geral, os lotes apresentam relevo predominantemente plano com acesso por vias internas não pavimentadas, com revestimento em chão batido.

Área: 887,50 m²

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.7/16

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – lote rural –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.8/16

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Atrat\ ;\ Área\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do lote.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização e existência de benfeitorias. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do lote, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.9/16

variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * Atrat)} * Área^{-0{,}152725}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9241
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Os imóveis avaliandos apresentam os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade média)
- Área = 443,75 (área média dos lotes, em m²)

Logo, o valor unitário inferido resulta em:

$VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * 2)} * 443{,}75^{-0{,}152725} =$

VUnit = R$ 40,50/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 35,63/m²
- Lim Sup. = R$ 46,05/m²

Considerando que todos os elementos da amostra correspondem a ofertas, e não a transações efetivamente realizadas, seus preços incorporam uma margem inicial de negociação. Para adequá-los às condições usuais de mercado, aplicou-se o fator de fonte, correspondente a um deságio de 10% sobre os valores ofertados.

Adicionalmente, constatou-se que os elementos comparativos utilizados na pesquisa estão situados em áreas com maior grau de consolidação urbana, enquanto os imóveis avaliandos integram loteamentos localizados em região de ocupação predominantemente rural, ainda desprovidos de infraestrutura urbana e com perspectiva de urbanização apenas no médio ou longo prazo. Em razão dessas diferenças, julgou-se necessária a aplicação de fator de adequação mercadológica.
Dessa forma, adotou-se o fator 0,60, equivalente a um deságio de 40% em relação aos paradigmas pesquisados, com a finalidade de refletir adequadamente as condições atuais dos imóveis avaliandos, especialmente a ausência de

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.10/16

infraestrutura, a menor liquidez, o reduzido grau de consolidação da ocupação e a incerteza quanto ao prazo de implantação dos melhoramentos urbanos.

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 40,50/m² x 0,9 x 0,6 = R$ 21,87/m² ≈ **R$ 22,00/m²**

Por conseguinte, o valor de cada um dos lotes importa em:

MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	VALOR	
200.837	7	3	450,00	R$	10.000,00
200.838	7	4	437,50	R$	10.000,00
		TOTAL	**887,50**	**R$**	**20.000,00**

(Vinte mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.11/16

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 20.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 14.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 14.000,00**

(Quatorze mil reais)

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 20.000,00

(Vinte mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 14.000,00

(Quatorze mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.12/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.13/16

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA								
DADO	ENDEREÇO	LOTEAMENTO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Atrat
1	Quadra 12, lote 1	Chácaras Vale da Canção	26.000,00	R$ 700.000,00	26,92	(61) 3712-3637	Multi Empreendimentos	2
2	Chácara de 8 lotes	Chácaras Vale da Canção	22.980,00	R$ 450.000,00	19,58	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	2
3	Chácara	Chácaras Vale da Canção	3.050,00	R$ 230.000,00	75,41	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	3
4	Quadra 14, lote 25	Chácaras Vale da Canção	1.525,00	R$ 56.000,00	36,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	2
5	Rua 11, lote 14	Parque Santa Rosa de Lima	300,00	R$ 8.364,00	27,88	(62) 3249-9800	LeeilOn	1
6	Lote SO	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 20.000,00	55,56	(61) 99333-5017	Inclai Imóveis	3
7	Quadra 43 e 44	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 12.500,00	34,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	1
8	Quadra 94, lote 15	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 21.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
9	Quadra 94, lote 15, 16, 17, 18 e 19	Loteamento Parque das Esmeraldas	1.800,00	R$ 105.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
10	Quadra 43,36 e 37, lote 03,04,06,10,25,28,33 e 38	Loteamento Parque das Esmeraldas	3.600,00	R$ 50.000,00	13,89	XX-XXXX-XXXX	Fareja Leilões	1
11	Rua 1-A, quadra 17	Parque das Esmeraldas	420,00	R$ 39.000,00	92,86	XX-XXXX-XXXX	Bruno	3
12	Quadra 57, lote 16	Parque das Esmeraldas	522,00	R$ 35.000,00	67,05	(61) 99969-1765	2R Empreendimentos	3

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 12	Total	: 3
Utilizados	: 12	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,92417	Total	: 3,70582
Determinação	: 0,85409	Residual	: 0,54071
Ajustado	: 0,82167	Desvio Padrão	: 0,24511

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 26,34146	D-Calculado	: 2,16289
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.14/16

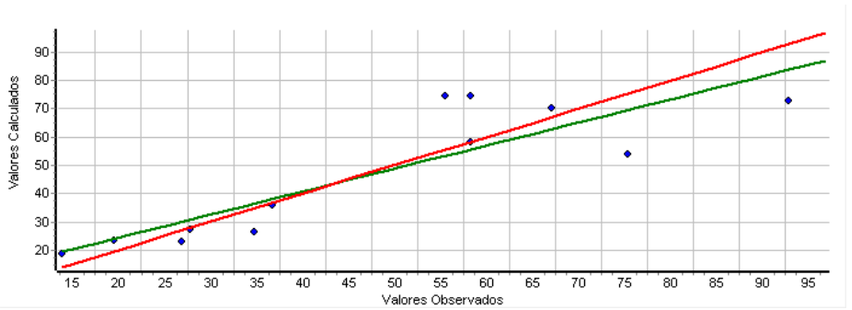
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$VUnit = 36,550917 * 2,718^{(0,516793 * Atrat)} * Area^{-0,152725}$$

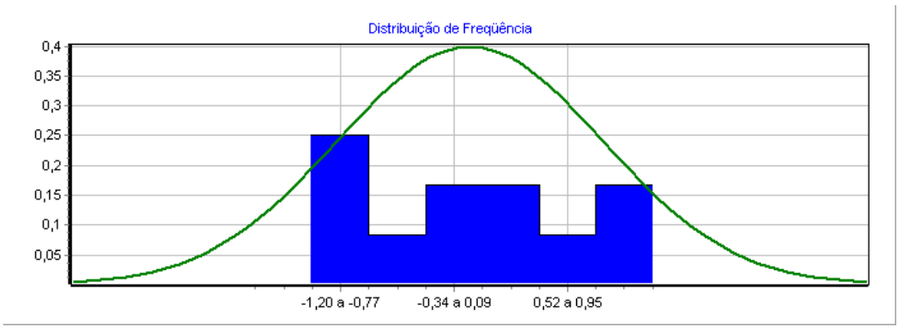
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 47,27	Coefic. Aderência	: 0,75042
Variação Total	: 6514,79	Variação Residual	: 1625,93
Variância	: 542,90	Variância	: 180,66
Desvio Padrão	: 23,30	Desvio Padrão	: 13,44

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

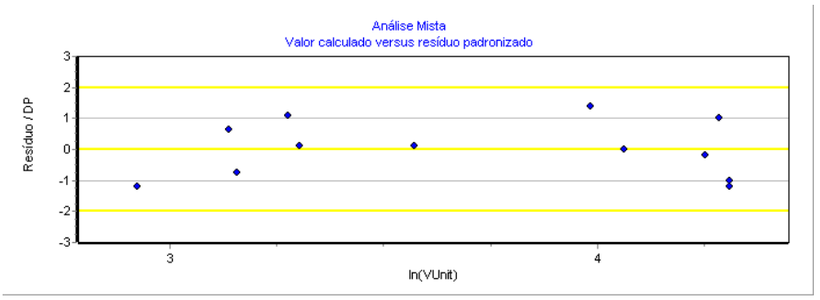


Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.15/16

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Atrat

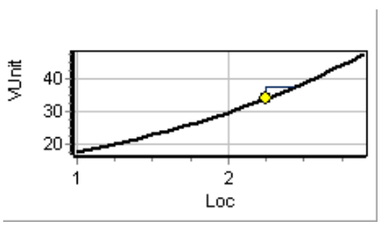
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 10,90% na estimativa

Micronumerosidade: atendida



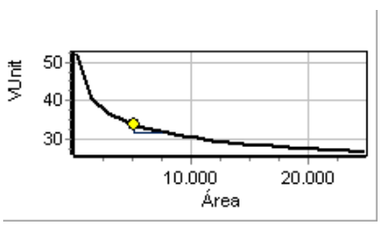
X_2 Área

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 300,00 a 26000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,04% na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente

Amplitude: 13,89 a 92,86

Micronumerosidade para o modelo: atendida

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 8: 05jocimarfachinilotesrurais2loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.16/16

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82167)
X_1 Loc	x	6,01	0,01	0,19577
X_2 Área	ln(x)	-3,29	0,94	0,64690

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Loc	Área	VUnit
X_1	x		62	89
X_2	ln(x)	-13		74
Y	ln(y)	82	-52	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287625432563873186384498, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachiniemartinhojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.1/25

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação de Bens Móveis

SOLICITANTE : **JOCIMAR FACHINI E MARTINHO JORDÃO PALUDO**

TIPO DE BENS : **EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS E VEÍCULOS**

LOCALIZAÇÃO : **RODOVIA BR-040, KM 36 SUL**
ZONA RURAL
LUZIÂNIA/GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachiniemartinhojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.2/25

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026.

Aos

Srs. Jocimar Fachini e Martinho Jordão Paludo

Rua Joaquim Nabuco, n° 583

Luziania/GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de bens móveis de vossa propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 473 itens pertencentes aos bens do ativo imobilizado e que estão localizados nas unidades da empresa.

Este laudo está em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 5 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachinieman...

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado.....R$ 53.511.900,00
(Cinquenta e três milhões e quinhentos e onze mil e novecentos reais)

Valor de Liquidação Forçada.....R$ 35.880.000,00
(Trinta e cinco milhões e oitocentos e oitenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro na Solicitante. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que mediante o uso dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachinielmarinhojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.4/25

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

3. QUALIFICAÇÃO DA AVALIADORA

A Factum Brasil, nome fantasia de Factum - Avaliações e Consultoria Ltda., é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais e multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

4. INFORMAÇÕES DOS BENS

Trata-se de 473 bens pertencentes às seguintes contas contábeis:

- Máquinas e Equipamentos
- Móveis e Utensílios
- Veículos
- Equipamentos de Informática

Os mesmos estão localizados nos seguintes locais:

- Fazenda Buenos Aires
- Fazenda Riacho Frio
- Escritório sede Campo Verde
- Fazenda Saia Velha

A vistoria ocorreu no mês de agosto. No momento da inspeção buscamos identificar as seguintes características/informações: marca, modelo, estado de conservação, destinação, especificação, operacionalidade, etc.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachiniemaninhojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.5/25

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

5. ANÁLISES

Verificamos as seguintes condições abaixo:

5.1. Tipos de Manutenção

Levamos em consideração os tipos de manutenção que a empresa realiza em seus ativos, quais sejam:

- Manutenção Preventiva – consiste na programação da manutenção por tempo ou uso determinado, evitando paradas inoportunas
- Manutenção Corretiva – ocorre quando o equipamento aponta problemas. Os custos são mais elevados e geralmente o procedimento é o de emergência

As manutenções são rigorosas e feitas com equipe própria (na maior parte dos casos) e por firmas especializadas, quando necessário.

5.2. Depreciação

A depreciação de um bem é definida como a redução de capacidade produtiva que acaba diminuindo a expectativa de uso e o valor com o passar dos anos. Essa redução pode ser condicionada a algumas variáveis como: estado geral de conservação, vida útil econômica e operacional, atualização tecnológica, entre outros.
De modo geral, são classificadas em duas categorias:

- Física – é decorrente de desgastes ou mutilação dos materiais. Tais desgastes podem ser consequência natural do uso ou podem ocorrer por deterioração
- Econômica – é decorrente da obsolescência por causa da constante inovação tecnológica, o que torna inadequada a utilização dos ativos devido à sua funcionalidade e/ou baixa produtividade

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachinielmarinhojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.6/25

A depreciação física é a mais significativa para as máquinas e equipamentos e móveis e utensílios, enquanto a deprecição econômica é verificada de forma mais intensa nos equipamentos de informática.

5.3. Classificação do Estado de Conservação

Todos os ativos foram classificados segundo uma das seguintes categorias:

- Ótimo – quando o bem apresenta-se em perfeitas condições de uso, com nenhum ou pequenos desgastes, porém irrelevantes ou superficiais
- Muito bom – quando o bem apresenta-se em perfeitas condições de uso, com pequenos desgastes
- Bom – quando o bem apresenta desgastes não relevantes
- Regular – quando possui desgastes um pouco mais relevantes
- Ruim – quando as condições do ativo estão aquém do esperado e, inclusive, justificando sua substituição
- Péssimo – quando o bem não tem utilidade nem valor de mercado (ou muito pouco)

Entendemos que de modo geral os bens em uso podem ser classificados como estando bom estado de conservação.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Utilizamos duas metodologias: o Método Comparativo de Mercado e o Método de Custos, que vão a seguir definidos.

- **Método Comparativo** - é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (caracte-rísticas intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachinieman...nhojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.7/25

- **Método de Custos** ou Método do Custo de Reposição Depreciado - consiste em se determinar, mediante orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de um bem novo e, após, depreciá-lo pela adoção de critério consagrado.

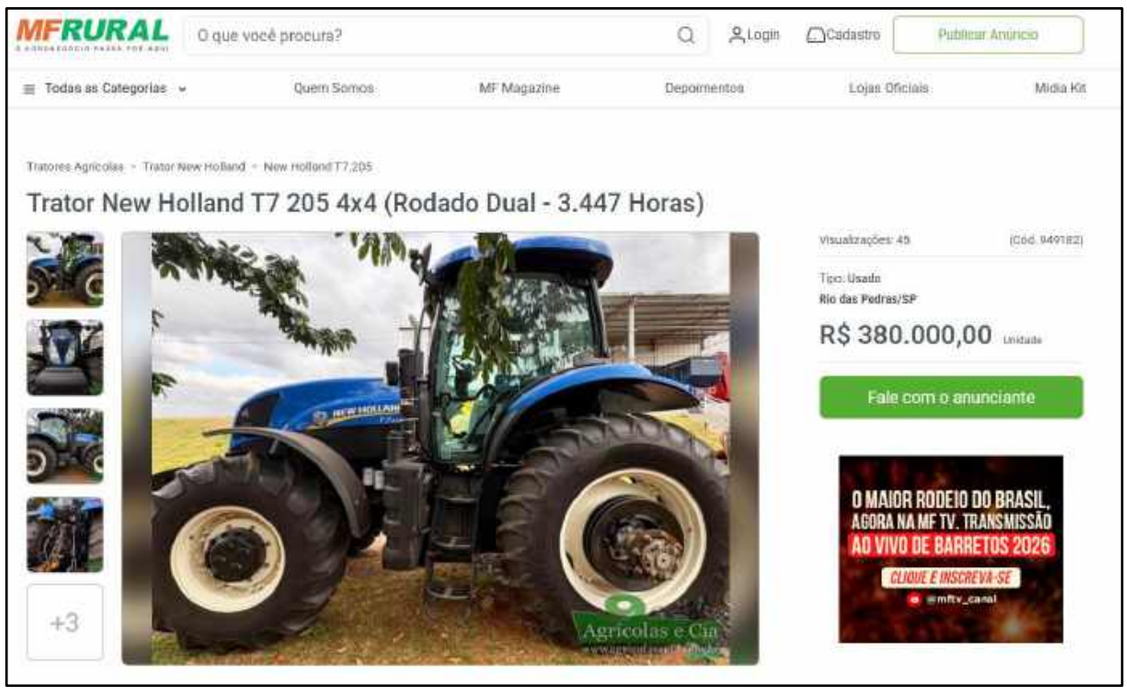
6.1. Pesquisas de Mercado

Para a determinação do valor de mercado efetuamos pesquisa de preços de bens iguais ou com características semelhantes, através de revendedores, fabricantes, fornecedores e distribuidores.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

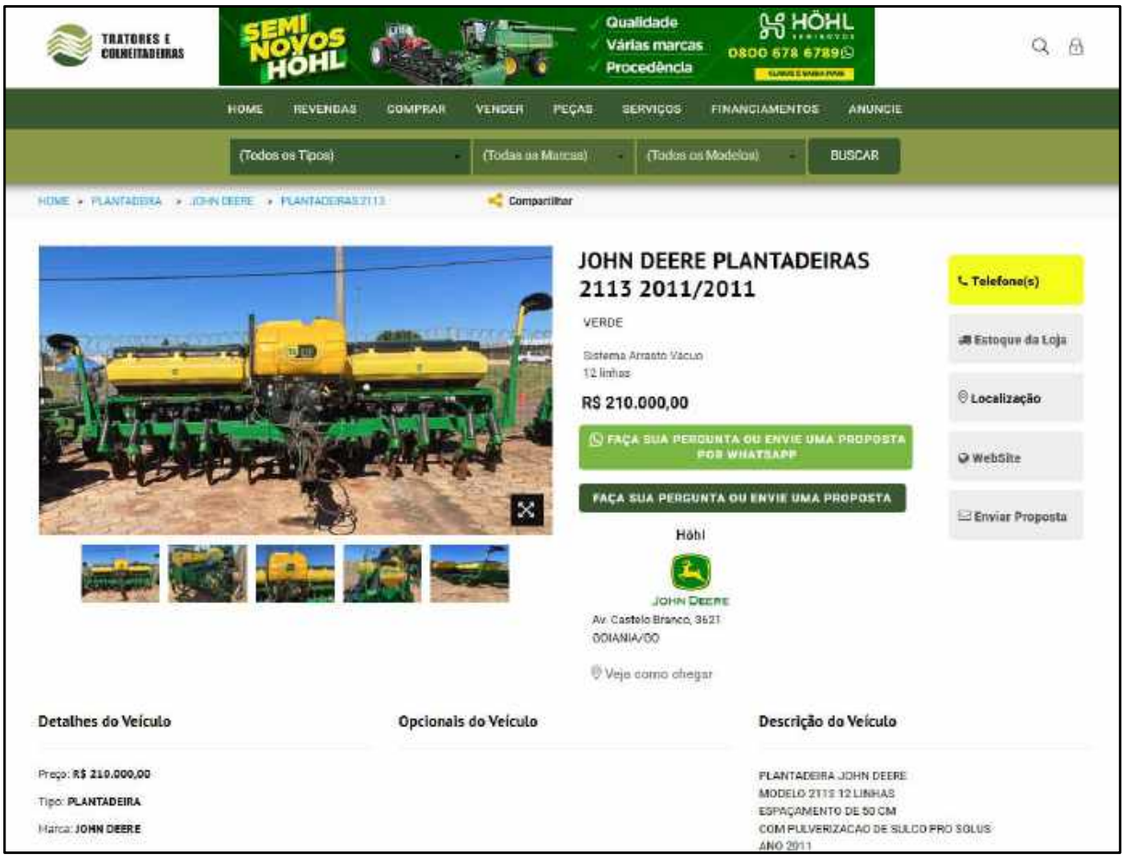
Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

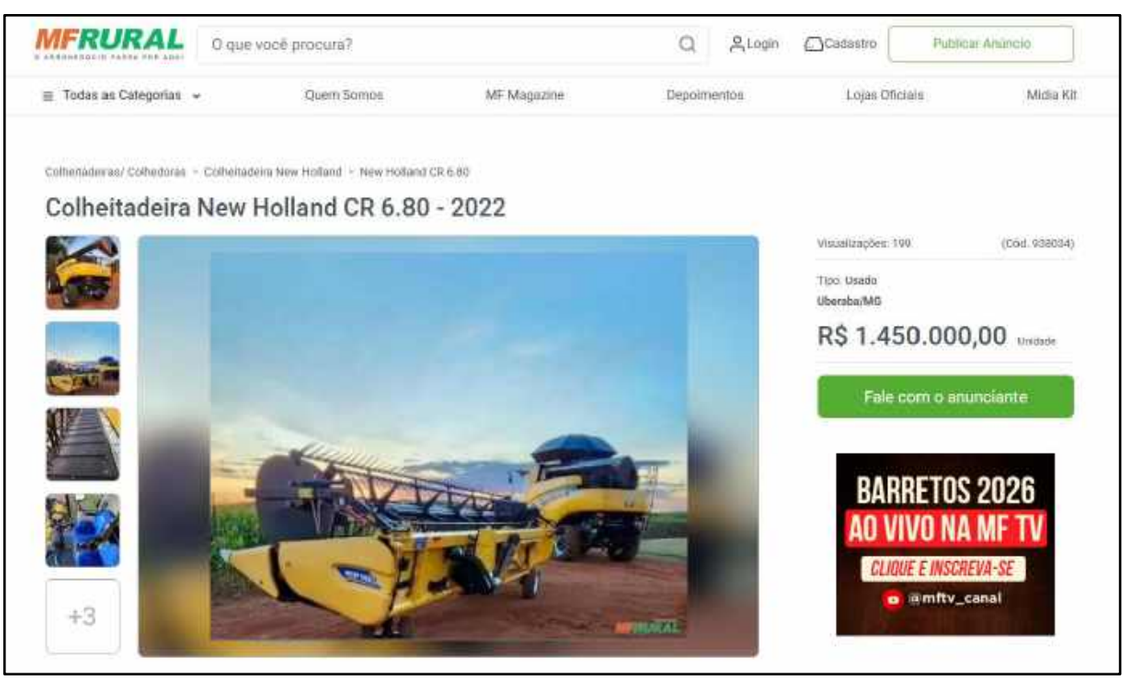
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachinieman...hojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.8/25



Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p



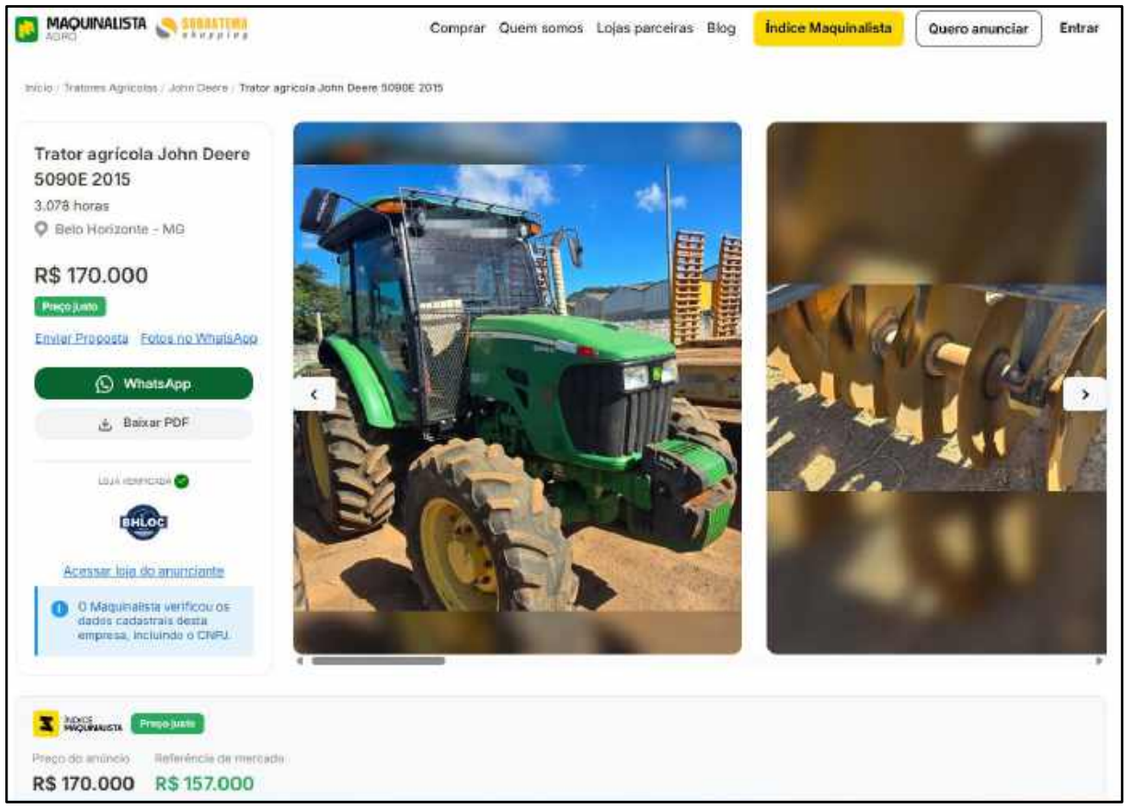


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômico



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachinieman...nhojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.11/25

6.2. Valor de Liquidação

O Valor de Liquidação corresponde ao montante estimado para a alienação do bem em prazo inferior ao normalmente observado no mercado. O deságio aplicado em relação ao Valor de Mercado tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo, reduzir seu prazo médio de absorção e, consequentemente, ampliar a probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para sua determinação, adotou-se o método do valor presente, mediante a atualização do Valor de Mercado pelo prazo estimado de exposição necessário à comercialização de máquinas e equipamentos com características semelhantes, conforme a seguinte expressão:

$$Valor\ presente\ = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Onde:

- VL= Valor de Liquidação;
- VM= Valor de Mercado do bem na data-base;
- i= taxa anual de desconto;
- n= prazo estimado para comercialização, expresso em anos.

Considerando as características dos bens avaliandos, sua especificidade, o universo potencial de compradores e as condições observadas no mercado secundário de máquinas e equipamentos, estima-se um prazo médio de comercialização de 36 meses, equivalente a três anos.

Para o cálculo, adotou-se a taxa de desconto de 14% ao ano. Essa taxa procura representar a remuneração exigida pelo capital durante o período de exposição do ativo, bem como os riscos relacionados à comercialização, à manutenção, à conservação, à segurança e à possível postergação da venda.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachinieman...hojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.12/25

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado (valor futuro): R$ 53.150.900,00
- Expectativa de Venda (n): 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade (i): 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 35.880.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: R$ 35.880.000,00

(Trinta e cinco milhões e oitocentos e oitenta mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachinieman...hojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.13/25

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

7. PARECER CONCLUSIVO E RESUMO

A Factum Brasil entende que os valores apresentados foram fundamentados através de embasamentos, metódos e processos amplamente difundidos e aceitos.

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Assim, concluímos que os bens aqui objeto de análise têm o seguinte:

Valor de Mercado.....R$ 53.511.900,00
(Cinquenta e três milhões e quinhentos e onze mil e novecentos reais)

Valor de Liquidação Forçada.....R$ 35.880.000,00
(Trinta e cinco milhões e oitocentos e oitenta mil reais)

Luziânia 10 de agosto de 2026.

Sócio João Paulo M. Silveira
Eng. Civ. – CREA/RS 139.473

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachinieman...nhojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.14/25

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

ANEXO

- Levantamento fotográfico de alguns itens.
- Planilhas com a identificação dos bens com o valor de mercado de cada um.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômico

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 9: 06jocimarfachinieman nhojordaopaludobensmoveisequip.moveiseveiculosluzianiago.pdf - Pag.16/25

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
BUENOS AIRES	GRADE MARCA TATU MODELO 16 DISCOS	R$ 14.000,00
BUENOS AIRES	COMPOSTADOR JAGUAR MARCA ALLMAC MODELO JC4000 NS JC4000-0025/21 ANO 2021	R$ 77.000,00
BUENOS AIRES	TANQUE PIPA 2 EIXOS 15000 LITROS	R$ 100.000,00
BUENOS AIRES	GRADE MARCA BALDAN MODELO GSPCRDE20C/DSCREC3 NS 61102469001001 ANO 2022	R$ 62.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHONETE PLACA SCA5A46 MARCA NISSAN MODELO FRONTIERPLT NS 8ANBD33F7PL278527 ANO 2023	R$ 150.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHÃO PLACA DAX8H22 COM MUNCK MARCA FORD MODELO F12000160 NS 9BFXK82F91B063277 ANO 2001	R$ 39.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHONETE PLACA KCR6I02 MARCA TOYOTA MODELO BANDEIRANTE NS OJ85997 ANO 1988	R$ 15.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHÃO PLACA PRD0276 MARCA FORD MODELO F4000P NS 9BFLF47P9HB010912 ANO 2017	R$ 57.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHÃO PLACA CLJ6312 COM CAÇAMBA E MUNCK MARCA MERCEDESBENZ MODELO L1723 ANO 2001	R$ 69.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHÃO PLACA NLX1A35 MARCA FORD MODELO F4000G NS 9BFLF47968B055579 ANO 2008	R$ 120.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 6100J NS 1BM6100JELA003354 ANO 2020	R$ 200.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 6165J NS 1BM6165JVFD002682 ANO 2015	R$ 200.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA VERDE MARCA SLC MODELO 6200 NS 6200B722585 ANO 1986	R$ 65.000,00
BUENOS AIRES	REBOQUE TRANSBORDO MODELO 10TON ANO 2004	R$ 30.000,00
BUENOS AIRES	TRITURADOR DE ARRASTO ANO 2016	R$ 45.000,00
BUENOS AIRES	DISTRIBUIDOR DE ADUBO MARCA BALDAN MODELO DFCCO6000C/CORREIA NS 1041262001001 ANO 2019	R$ 24.000,00
BUENOS AIRES	INJETOR DE FERTILIZANTES MARCA SOLOMAQ MODELO INJEFERD PRIME 600SL	R$ 24.000,00
BUENOS AIRES	GRADE MARCA PICCIN MODELO 64 DISCOS ANO 2019	R$ 38.000,00
BUENOS AIRES	CARRETA AGRÍCOLA 5000 X 3000 2 EIXOS	R$ 20.000,00
BUENOS AIRES	ADUBADEIRA MARCA JUMIL MODELO JM2880 NS 214 ANO 2000	R$ 20.000,00
BUENOS AIRES	ADUBADEIRA	R$ 20.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO S550 NS 1CQS550AAN0145616 ANO 2022	R$ 1.380.000,00
BUENOS AIRES	PLATAFORMA MARCA JOHN DEERE MODELO HYDRAFLEX 730FD NS 1CQ730DAVN0145297 ANO 2022	R$ 440.000,00
BUENOS AIRES	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO MARCA JOHN DEERE MODELO M4030 NS 1NW4030MJM0210704 ANO 2021	R$ 1.200.000,00
BUENOS AIRES	INJETOR DE FERTILIZANTES MARCA SOLOMAQ MODELO INJEFERD PRIME 600SL NS 23087-23 ANO 2023	R$ 29.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA MASSEY FERGUNSON MODELO 292 NS 292051856 ANO 2002	R$ 150.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA VALTRA MODELO BH145 NS H145259939 ANO 2010	R$ 200.000,00
BUENOS AIRES	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO MARCA STARA MODELO IMPERADOR3.0 NS 130-BG10091 ANO 2016	R$ 680.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA MARCA SLC MODELO 6200 ANO 1985	R$ 60.000,00
BUENOS AIRES	PLATAFORMA MARCA STARA MODELO BRAVA5880 NS 35221/14 ANO 2015	R$ 110.000,00
BUENOS AIRES	PLATAFORMA MARCA JOHN DEERE MODELO 625A NS 1CQ0625AHK0130219 ANO 2019	R$ 230.000,00
BUENOS AIRES	GRUPO GERADOR MARCA MWM MODELO 9MGD17060019170KVA NS DDWA00592 ANO 2022	R$ 99.000,00
BUENOS AIRES	PLANTADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO 2113CCS NS 1CQ2113ALE0091073 ANO 2015	R$ 230.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 7225J NS 1BM7225JKGH005632 ANO 2016	R$ 340.000,00
BUENOS AIRES	PLANTADEIRA MARCA STARA MODELO ESTRELA28 NS EST-CB10374 ANO 2021	R$ 1.000.000,00
BUENOS AIRES	PLANTADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO 2113 ANO 2012	R$ 120.000,00
BUENOS AIRES	PLANTADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO 2117A NS 1CQ2117AEH0115244 ANO 2017	R$ 180.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
BUENOS AIRES	ROLO COMPACTADOR AGRICOLA 3 SEÇÕES MARCA AGRIMEC	R$ 55.000,00
BUENOS AIRES	RETROESCAVADEIRA MARCA NEWHOLLAND MODELO LB90 NS N5AH10594 ANO 2017	R$ 120.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA MARCA SLC MODELO 6200 ANO 1996	R$ 100.000,00
BUENOS AIRES	GRADE tatu MODELO 34DISCOS	R$ 35.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA NEWHOLLAND MODELO T7.260 NS HCCZ3760ENCF47618 ANO 2022	R$ 670.000,00
BUENOS AIRES	CARRETA PLATAFORMA MARCA MAIPI MODELO CTP30PES	R$ 36.000,00
CAMPO VERDE	SEMIRREBOQUE PRANCHA 3 EIXOS PLACA SCG0D17 MARCA LIBRELATO MODELO SRPR3E NS 9A9PR2503PLDJ5012 ANO 2023	R$ 220.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHONETE PLACA SDC4B63 MARCA FIAT MODELO STRADAFREEDOM13CS NS 9BD281A9IPYY35028 ANO 2023	R$ 66.000,00
BUENOS AIRES	ESCAVADEIRA MARCA SANY MODELO SY155H NS SY015BCC08018 ANO 2022	R$ 440.000,00
BUENOS AIRES	SEMIRREBOQUE CAÇAMBA 3 EIXOS PLACA JKR1288	R$ 120.000,00
BUENOS AIRES	ESCARIFICADOR MARCA JAN MODELO ESCARIFICADORMATIC NS SCM000676 ANO 2016	R$ 90.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA MARCA SLC MODELO 6200 ANO 1996	R$ 100.000,00
BUENOS AIRES	SEMEADORA MARCA JUMIL MODELO 5027PD NS 2025/679397-1 ANO 2025	R$ 190.000,00
BUENOS AIRES	REBOQUE TRANSBORDO MODELO 10TON ANO 2008	R$ 30.000,00
BUENOS AIRES	PLAINA NIVELADORA MARCA STARA MODELO STARPLAN5000 ANO 2011	R$ 40.000,00
BUENOS AIRES	DISTRIBUIDOR DE ARRASTO MARCA STARA MODELO HERCULES10000INOX NS HEA-BJ12212 ANO 2019	R$ 140.000,00
BUENOS AIRES	SUBSOLADOR MARCA SANTAIZABEL MODELO STRONDO114 NS 6400003 ANO 2011	R$ 25.000,00
BUENOS AIRES	DESCOMPACTADOR MARCA PICCIN MODELO ADVANCEDMODBT NS 24/02706 ANO 2024	R$ 130.000,00
BUENOS AIRES	GRADE 48 DISCOS MARCA SANTAIZABEL MODELO GAISI48X28 NS 1000029123 ANO 2025	R$ 100.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA NEWHOLLAND MODELO T8.440 NS HCCZ8440PPCN57394 ANO 2025	R$ 35.000,00
BUENOS AIRES	PÁ CARREGADEIRA MARCA HEDESA MODELO ZL833 NS T0079182 ANO 2022	R$ 1.250.000,00
BUENOS AIRES	CARRETA PLATAFORMA	R$ 32.000,00
BUENOS AIRES	PLATAFORMA MARCA NEWHOLLAND MODELO 740CF-30SUPERFLEX NS HCCB301MCFC307858 ANO 2014	R$ 75.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA MARCA NEWHOLLAND MODELO CR6080 NS JHFY6080CEJ205596 ANO 2014	R$ 700.000,00
CAMPO VERDE	SEMIRREBOQUE PLACA SCF8F61 MARCA LIBRELATO MODELO SR/LIBRELATOCRBAENI22E NS 97T0BN422P2011434 ANO 2023	R$ 70.000,00
BUENOS AIRES	CAMINHÃO PLACA LWK9J09 MARCA FORD MODELO F350	R$ 77.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA DE TOMATE MARCA GUARESI MODELO G89/9340-N NS 95499000-6 ANO 2011	R$ 700.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA DE TOMATE MARCA GUARESI MODELO G89/9340-N NS 95499100-3 ANO 2012	R$ 700.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA DE TOMATE MARCA GUARESI MODELO G89/9340-N NS 95499601-1 ANO 2006	R$ 600.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA DE TOMATE MARCA GUARESI MODELO G89/9340-N NS 084577-6 ANO 2014	R$ 700.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA DE TOMATE MARCA GUARESI MODELO SG-150 NS 75504683-X ANO 2024	R$ 3.720.000,00
BUENOS AIRES	PRENSA HIDRÁULICA MARCA BOVENAU MODELO 30TON	R$ 1.700,00
BUENOS AIRES	FURADEIRA DE BANCADA MARCA MOTOMIL MODELO RDM-2801F NS	R$ 1.700,00
BUENOS AIRES	TORNO MARCA CLEVER MODELO L-S1860 NS 10531	R$ 85.000,00
BUENOS AIRES	MÁQUINA DE SOLDA MARCA VULCANO MODELO MIG350T	R$ 5.700,00
BUENOS AIRES	PRENSA DE MANGUEIRA HIDRÁULICA MARCA MHP	R$ 19.000,00
RIACHO FRIO	CAMINHONETE PLACA SGY-0I65 MARCA TOYOTA MODELO SW4 NS 1337359138 ANO 2023	R$ 280.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
RIACHO FRIO	CAMINHONETE PLACA SDK-2E88 MARCA FIAT MODELO TORO NS 1400169515 ANO 2024	R$ 90.000,00
RIACHO FRIO	ROLO COMPACTADOR AGRÍCOLA MARCA MIACCOLOMBO MODELO RBO6.0 NS 16482/2013 ANO 2013	R$ 55.000,00
RIACHO FRIO	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 6600 NS C06600A014719 ANO 1993	R$ 100.000,00
RIACHO FRIO	PÁ AGRÍCOLA FRONTAL MARCA JAN MODELO LAADER10000 NS LD100005400A00	R$ 31.000,00
RIACHO FRIO	GRADE NIVELADORA 80 DISCOS MARCA TATUMARCHESAN MODELO GNFHS-0618 NS 0102480125-0-1 ANO 2022	R$ 80.000,00
RIACHO FRIO	PÁ CARREGADEIRA MARCA HEDESA MODELO ZL833 NS T0079183 ANO 2022	R$ 180.000,00
RIACHO FRIO	TRATADORA DE SEMENTES MARCA GRAZMEC MODELO MTS-120ESPECIAL	R$ 15.000,00
RIACHO FRIO	CAMINHÃO PLACA BQV-5612 MARCA FORD MODELO F1000SDIESEL NS 9BFBTNM36SDB59661 ANO 1995	R$ 32.000,00
RIACHO FRIO	TRATOR MARCA NEWHOLLAND MODELO 7630 NS S76CR208329 ANO 2012	R$ 240.000,00
RIACHO FRIO	TANQUE DE ÁGUA 15000 LITROS MARCA MULTIFORÇA	R$ 45.000,00
RIACHO FRIO	RETROESCAVADEIRA MARCA MASSEYFERGUNSON MODELO 86-HS-MF NS 08218-M91 ANO 1991	R$ 45.000,00
RIACHO FRIO	MOTONIVELADORA MARCA CATERPILLAR MODELO 120B NS 32C02286 ANO 1987	R$ 90.000,00
RIACHO FRIO	TANQUE DE ÁGUA 1 EIXO MODELO 2000LITROS	R$ 6.000,00
RIACHO FRIO	EMBOLSADORA DE GRÃOS MARCA STARA MODELO SUPERBIN NS BEM-BG10109 ANO 2016	R$ 68.000,00
RIACHO FRIO	PLATAFORMA MARCA STARA MODELO BRAVA7980 NS BRV-BF10288 ANO 2016	R$ 75.000,00
RIACHO FRIO	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 5090E NS 1BM5090ETF4001468 ANO 2015	R$ 170.000,00
RIACHO FRIO	DISTRIBUIDOR MARCA STARA MODELO BRUTTUS12000 NS BRU-CA10377 ANO 2020	R$ 230.000,00
RIACHO FRIO	PLANTADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO 2117CCS NS 1CQ2117APD0091316 ANO 2013	R$ 130.000,00
RIACHO FRIO	ROÇADEIRA MARCA MFW MODELO RUTD1800C/RODA NS 026/3817 ANO 2023	R$ 16.000,00
RIACHO FRIO	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO MARCA JOHN DEERE MODELO 4730 NS 1NW4730XHJ0056164 ANO 2018	R$ 720.000,00
RIACHO FRIO	TRATOR MARCA CTB MODELO 8240 ANO 1984	R$ 70.000,00
RIACHO FRIO	PULVERIZADOR DE SULCO MARCA SAFRAMAX MODELO SAFRAJET650E NS 18775 ANO 2023	R$ 30.000,00
RIACHO FRIO	PULVERIZADOR DE SULCO MARCA SAFRAMAX MODELO SAFRAJET650E ANO 2023	R$ 30.000,00
RIACHO FRIO	PULVERIZADOR DE SULCO MARCA SAFRAMAX MODELO SAFRAJET650E ANO 2023	R$ 30.000,00
RIACHO FRIO	PULVERIZADOR DE SULCO MARCA SAFRAMAX MODELO SAFRAJET650E ANO 2023	R$ 30.000,00
RIACHO FRIO	PULVERIZADOR DE SULCO MARCA SAFRAMAX MODELO SAFRAJET650E ANO 2023	R$ 30.000,00
RIACHO FRIO	CARRETA PLATAFORMA MARCA RODMA MODELO P30-2ET	R$ 32.000,00
RIACHO FRIO	CARRETA PLATAFORMA MARCA RODMA MODELO P30-2ET	R$ 32.000,00
RIACHO FRIO	COLHEITADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO S550 NS 1CQS550ACG0110297 ANO 2016	R$ 900.000,00
RIACHO FRIO	COLHEITADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO S550 NS 1CQS550AAH0120252 ANO 2018	R$ 1.050.000,00
RIACHO FRIO	PLATAFORMA MARCA JOHN DEERE MODELO 630AHYDRAFLEX NS 1CQ0630ATH0120199 ANO 2017	R$ 100.000,00
RIACHO FRIO	CAÇAMBA ROLL ON MARCA IMAVI NS 1042687	R$ 25.000,00
RIACHO FRIO	CAÇAMBA ROLL ON MARCA GRIMALDI MODELO 60X18F NS 49688F ANO 2019	R$ 25.000,00
RIACHO FRIO	PLATAFORMA MARCA GTS MODELO FP30-G2 NS FPC0531850103 ANO 2022	R$ 320.000,00
RIACHO FRIO	TRATOR MARCA MASSEYFERGUNSON MODELO 7725 NS 7725KM0KM0OMB ANO 2022	R$ 450.000,00
RIACHO FRIO	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 6205J NS 1BM6205JCFD000021 ANO 2014	R$ 400.000,00
RIACHO FRIO	CARRETA TANQUE COMBATE INCÊNDIO 12500 L MARCA MEPEL MODELO CARTBB NS 1044560 ANO 2022	R$ 77.000,00
RIACHO FRIO	PLAINA NIVELADORA MARCA INRODA MODELO AGUIA5000 NS 403064 ANO 2017	R$ 28.000,00
RIACHO FRIO	CAÇAMBA ROLL ON	R$ 25.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
RIACHO FRIO	ARADO SUBSOLADOR MARCA BALDAN MODELO ASDADR-07 NS 4005526005 ANO 2003	R$ 33.000,00
RIACHO FRIO	GRADE INTERMEDIÁRIA MARCA TATUMARCHESAN MODELO GAICRS-1094 NS 0102260159-38736 ANO 2017	R$ 38.000,00
RIACHO FRIO	CAÇAMBA ROLL ON MARCA GRIMALDI MODELO 60X18F NS 49689F ANO 2019	R$ 25.000,00
RIACHO FRIO	CAÇAMBA ROLL ON MARCA IMAVI	R$ 25.000,00
RIACHO FRIO	CAÇAMBA ROLL ON MARCA IMAVI	R$ 25.000,00
RIACHO FRIO	CAÇAMBA ROLL ON MARCA GRIMALDI MODELO 60X18F NS 49687F ANO 2019	R$ 25.000,00
RIACHO FRIO	CAÇAMBA ROLL ON MARCA BUSA	R$ 25.000,00
RIACHO FRIO	ARADO DE AIVECAS 4 LINHAS	R$ 7.500,00
RIACHO FRIO	TRITURADOR DE ARRASTO MARCA JAN MODELO TRITON4600	R$ 54.000,00
RIACHO FRIO	ROLO COMPACTADOR AGRICOLA 3 SEÇÕES MARCA AGRIMEC MODELO 2600	R$ 33.000,00
RIACHO FRIO	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 5600 NS C05600A017782 ANO 1998	R$ 100.000,00
RIACHO FRIO	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO MARCA JACTO MODELO UNIPORT2500 NS 869747 ANO 2015	R$ 240.000,00
RIACHO FRIO	MISTURADOR DE ADUBO MARCA J.FERREIRA MODELO 2021 NS 979RFA22AMS010119 ANO 2021	R$ 22.000,00
RIACHO FRIO	CULTIVADOR MARCA TATUMARCHESAN MODELO CPD2S-1298 NS 0109020551-1 ANO 2015	R$ 10.000,00
RIACHO FRIO	PULVERIZADOR MARCA JACTO MODELO AJ-401LH NS 1102340 ANO 2017	R$ 8.000,00
RIACHO FRIO	CARRETA PLATAFORMA	R$ 27.000,00
RIACHO FRIO	CAMINHÃO PLACA NLS4A39 MARCA FORD MODELO F4000 NS 9BFLF4798BB909793 ANO 2011	R$ 160.000,00
RIACHO FRIO	AUTOMÓVEL PLACA REL3B76 MARCA FIAT MODELO ARGOTREKKING1.3 NS 9BD328A7HMYK99473 ANO 2021	R$ 57.000,00
RIACHO FRIO	CAMINHÃO PLACA PBW9855 MARCA VOLKSWAGEN MODELO 242806X2 NS 953658B243LR027036 ANO 2020	R$ 290.000,00
RIACHO FRIO	CAMINHÃO PLACA PQZ4757 MARCA FORD MODELO CARGO1419-S NS 9BFXEACB5HBS96349 ANO 2017	R$ 190.000,00
RIACHO FRIO	CAMINHONETE PLACA RCH8G31 MARCA FIAT MODELO STRADACP1.3 NS 9BD281A31NYW95139 ANO 2022	R$ 62.000,00
RIACHO FRIO	CAMINHONETE PLACA QQZ7C81 MARCA CHEVROLET MODELO S10 NS 9BG148FK0LC406530 ANO 2020	R$ 100.000,00
RIACHO FRIO	CAMINHONETE PLACA SGT1E08 MARCA TOYOTA MODELO HYLUXCDDSL4X4SRX-AT NS 8AJBA3CD2P1766465 ANO 2023	R$ 220.000,00
RIACHO FRIO	GUINCHO TRASEIRO MARCA VENCETUDO MODELO GHA1200 NS G01483 ANO 2011	R$ 18.000,00
RIACHO FRIO	DISTRIBUIDOR MARCA SOLLUS MODELO SPANDER12.0 NS S028078 ANO 2023	R$ 120.000,00
RIACHO FRIO	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 6190J NS 1BM6190JVMD003515 ANO 2021	R$ 360.000,00
RIACHO FRIO	PÁ CARREGADEIRA MARCA CASE MODELO W20B ANO 1985	R$ 170.000,00
RIACHO FRIO	DISTRIBUIDOR MARCA JAN MODELO LANCER1500 NS D36-8D1A ANO 2017	R$ 35.000,00
RIACHO FRIO	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 7230J NS 1BM7230JVJH002397 ANO 2018	R$ 400.000,00
RIACHO FRIO	ESCARIFICADOR MARCA JAN MODELO MATICJAN NS SCM00035000A00 ANO 2015	R$ 120.000,00
RIACHO FRIO	GRADE 18 DISCOS MARCA TATUMARCHESAN MODELO GAPCR360S-0611 NS 0102060149-3 ANO 2015	R$ 26.000,00
RIACHO FRIO	ROÇADEIRA MARCA JAN MODELO ROTTER180TD NS R0D00386200A00 ANO 2016	R$ 14.000,00
RIACHO FRIO	PLANTADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO 1113A NS 1CQ1113ACE0091582 ANO 2014	R$ 180.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA NEWHOLLAND MODELO TL5.80 NS HCCZTL80PMCJ32286 ANO 2021	R$ 260.000,00
BUENOS AIRES	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO MARCA STARA MODELO IMPERADOR2000 NS IMP-CB11427 ANO 2021	R$ 950.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA NEWHOLLAND MODELO T7.205 NS HCCZ7205KMCM33714 ANO 2021	R$ 380.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
BUENOS AIRES	DISTRIBUIDOR DE ARRASTO MARCA STARA MODELO HERCULES 10000 INOX NS HEA-CC13797 ANO 2022	R$ 180.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHONETE PLACA RBL7C81 MARCA FIAT MODELO STRADA HDWKCCE NS 9BD5781FFLY400082 ANO 2020	R$ 49.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHONETE PLACA RBL7E41 MARCA FIAT MODELO STRADA HDWKCCE NS 9BD5781FFLY400056 ANO 2020	R$ 49.000,00
CAMPO VERDE	EMPILHADEIRA MARCA CLARK MODELO C3002,5TON	R$ 39.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHÃO PLACA ONT5124 MARCA FORD MODELO CARGO1119 NS 9BFWEA7B1EBS57694 ANO 2014	R$ 170.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHÃO PLACA RBP6E94 MARCA VOLKSWAGEN MODELO 17.260ROBUSTCRM4X2AP NS 9536J8240MR113420 ANO 2021	R$ 280.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHONETE PLACA RBL7E51 MARCA FIAT MODELO STRADA HDWKCCE NS 9BD5781FFLY400061 ANO 2020	R$ 49.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHONETE PLACA QUT9G99 MARCA FIAT MODELO STRADA HDWKCCE NS 9BD5781FFLY370507 ANO 2020	R$ 49.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHONETE PLACA SDE0H83 MARCA FIAT MODELO STRADA FREEDOMCD1.3 NS 9BD281BPJPYY50113 ANO 2023	R$ 66.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHONETE PLACA SDC5B53 MARCA FIAT MODELO STRADA FREEDOM1.3CS NS 9BD281A9JPYY53508 ANO 2023	R$ 66.000,00
CAMPO VERDE	MOTOCICLETA PLACA SCO8D36 MARCA HONDA MODELO NXR160 BROSESDD NS 9C2KD0810RR004722 ANO 2024	R$ 16.000,00
CAMPO VERDE	SEMIRREBOQUE PLACA SCF8F71 MARCA LIBRELATO MODELO SR/LIBRELATO CRBACDI22E NS 97T2BD432P2011434 ANO 2023	R$ 70.000,00
CAMPO VERDE	MOTOCICLETA PLACA GSQ0I68 MARCA HONDA MODELO XR200R NS 9C2MD280VVR010259 ANO 1997	R$ 5.000,00
CAMPO VERDE	MOTOCICLETA PLACA PQT1245 MARCA HONDA MODELO NXR160BROSESD NS 9C2KD0800FR056801 ANO 2015	R$ 10.000,00
CAMPO VERDE	CAMINHÃO PLACA NKL3D21 MARCA VOLVO MODELO FH4006X2T NS 9BVASG0C28E738652 ANO 2008	R$ 140.000,00
BUENOS AIRES	TRANSPLANTADEIRA DE TOMATE MARCA FERRARI MODELO 6LINHAS ANO 2005	R$ 70.000,00
BUENOS AIRES	TRANSPLANTADEIRA DE TOMATE MARCA FERRARI MODELO 6LINHAS ANO 2014	R$ 70.000,00
BUENOS AIRES	PLANTADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO 2100 20 LINHAS NS 1CQ2122AJL0130162 ANO 2020	R$ 450.000,00
BUENOS AIRES	PLANTADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO 2100 20 LINHAS NS 1CQ2122APM0135148 ANO 2021	R$ 470.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO S550 NS 1CQS550AHL0135426 ANO 2021	R$ 1.250.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO S550 NS 1CQS550AHL0135426 ANO 2022	R$ 1.380.000,00
BUENOS AIRES	PLATAFORMA MILHO NW12L ANO 2021	R$ 120.000,00
BUENOS AIRES	PLATAFORMA MILHO NW12L ANO 2022	R$ 120.000,00
BUENOS AIRES	PLATAFORMA MARCA VENCETUDO MODELO BOCUDA SERIE 8 MILHO NS PM08-5217/2023 ANO 2023	R$ 120.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA VALTRA MODELO BM110 ANO 2005	R$ 120.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 5090E NS 1BM5090EJKJ4002826 ANO 2018	R$ 220.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 5090E NS 1BM5090EAP6007074 ANO 2023	R$ 300.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 7230J NS 1BM7230JCLH004619 ANO 2020	R$ 220.000,00
BUENOS AIRES	TRATOR MARCA JOHN DEERE MODELO 7230J NS 1BM7230JPMH005749 ANO 2021	R$ 240.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 1 30 HECTARES C/ MOTOR WEG 100CV E BOMBA KSB ETA 100-50/2 MARCA ROMERA ANO 2007	R$ 450.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 2 25 HECTARES MARCA ROMERA ANO 2007	R$ 380.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 3 20 HECTARES C/ MOTOR ABB 100CV E BOMBA IMBIL 100500/2 MARCA ROMERA ANO 2009	R$ 300.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 4 30 HECTARES C/ MOTOR WEG 125CV E BOMBA IMBIL ITAP 125500 MARCA ROMERA ANO 2009	R$ 450.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 5 20 HECTARES MARCA PIVOT IRRIGAÇÃO ANO 2013	R$ 300.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 6 63 HECTARES C/ MOTOR WEG 75CV E BOMBA KSB ETA125-40 MARCA PIVOT IRRIGAÇÃO ANO 2013	R$ 950.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 7 30 HECTARES C/ MOTOR WEG 75CV E BOMBA KSB ETA125-40 MARCA PIVOT IRRIGAÇÃO ANO 2013	R$ 450.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 8 18 HECTARES MARCA BAUER ANO 2015	R$ 240.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 9 34 HECTARES MARCA BAUER ANO 2015	R$ 510.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 10 40 HECTARES MARCA BAUER ANO 2017	R$ 510.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 14 38 HECTARES C/ MOTOR WEG 30CV E BOMBA IMBIL ITAP 100330 MARCA AGRORESERVA DO BRASIL ANO 2012	R$ 570.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 15 38 HECTARES C/ MOTOR WEG 30CV E BOMBA IMBIL ITAP 100330 MARCA AGRORESERVA DO BRASIL ANO 2012	R$ 570.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 11 25 HECTARES MARCA BAUER ANO 2023	R$ 380.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 12 20 HECTARES MARCA BAUER ANO 2023	R$ 300.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 13 15 HECTARES MARCA BAUER ANO 2023	R$ 230.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 16 20 HECTARES MARCA BAUER ANO 2023	R$ 300.000,00
BUENOS AIRES	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO MARCA JACTO MODELO UNIPART2000 NS 01378H2 ANO 2002	R$ 200.000,00
BUENOS AIRES	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO MARCA STARA MODELO GLADIADOR2300 ANO 2019	R$ 620.000,00
BUENOS AIRES	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO MARCA JOHN DEERE MODELO M4030 NS 1NW4030MAM0210609 ANO 2021	R$ 1.500.000,00
BUENOS AIRES	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO MARCA STARA MODELO IMPERADOR 3.0 ANO 2023	R$ 1.150.000,00
BUENOS AIRES	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO MARCA JOHN DEERE MODELO M4030 NS 1NW4030MHR0240591 ANO 2024	R$ 1.200.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 1 80 HECTARES MARCA BAUER NS 849221201295 ANO 2023	R$ 1.200.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 2 40 HECTARES MARCA BAUER NS 849230701568 ANO 2023	R$ 510.000,00
BUENOS AIRES	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 3 70 HECTARES MARCA BAUER NS 849230701567 ANO 2023	R$ 1.050.000,00
BUENOS AIRES	DISTRIBUIDORDEARRASTO MARCA STARA MODELO HERCULES10000INOX ANO 2022	R$ 180.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA MARCA SLC MODELO 6200 ANO 1996	R$ 100.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA MARCA SLC MODELO 6200 ANO 1996	R$ 100.000,00
BUENOS AIRES	CARRETA TANQUE COMBATE INCÊNDIO 12500L MARCA MEPEL MODELO CARTBB NS 749605 ANO 2025	R$ 120.000,00
BUENOS AIRES	COLHEITADEIRA MARCA MIAC MODELO DOUBLEMASTERII NS 6686 ANO 2003	R$ 65.000,00
BUENOS AIRES	USINA FOTOVOLTÁICA 500 KWA COM 2 INVERSORES MARCA SOLIS MODELO 75K-5G E 570 PLACAS FOTOVOLTAICAS ANO 2023	R$ 810.000,00
BUENOS AIRES	PLAINA DE ARRASTO MARCA TATU MARCHESAN MODELO LTA 6000 NS 0106060048-0-145 ANO 2022	R$ 160.000,00
BUENOS AIRES	EMBUTIDORA DE GRAOS MARCA MARCHER MODELO INGRAIN 160 NS 2191620666 ANO 2022	R$ 26.000,00
BUENOS AIRES	GRADE NIVELADORA 46 DISCOS NS NH ANO 2022	R$ 50.000,00
BUENOS AIRES	DESCOMPACTADOR DE SOLO MARCA PICCIN MODELO 9A 9A HASTES NS 24/13049 ANO 2024	R$ 20.000,00
BUENOS AIRES	GUINCHO PEGA BAG MARCA PICCIN MODELO GAHG-2000 NS 21/00909 ANO 2024	R$ 20.000,00
BUENOS AIRES	GRADE ARRADORA STA IZABEL 20X34 34 DISCOS MARCA SANTA IZABEL MODELO NS 1000015297 ANO 2020	R$ 35.000,00
BUENOS AIRES	BEBEDOURO DUAS TORNEIRAS MARCA REFRIMATE	R$ 2.100,00
BUENOS AIRES	MESA EM MADEIRA 750X2000X800MM	R$ 600,00
BUENOS AIRES	MESA METÁLICA TAMPO MDF 750X1600X600MM	R$ 1.100,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
BUENOS AIRES	MESA EM L METÁLICA TAMPO MDF 750X1800X1200MM	R$ 1.200,00
BUENOS AIRES	MESA METÁLICA TAMPO MDF 2 GAVETAS 750X1400X600MM	R$ 300,00
BUENOS AIRES	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO ENCOSTO TECIDO	R$ 1.200,00
BUENOS AIRES	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO ENCOSTO CORINO	R$ 700,00
BUENOS AIRES	CADEIRA FIXA ASSENTO ENCOSTO CORINO	R$ 1.800,00
BUENOS AIRES	ARMÁRIOBAIXO MDF 2 PORTAS 750X800X300MM	R$ 400,00
BUENOS AIRES	ARMÁRIOBAIXO MDF 2 PORTAS 750X800X400MM	R$ 200,00
BUENOS AIRES	ARMARIO MDF 2 PORTAS 1600X700X300MM	R$ 600,00
BUENOS AIRES	ARMARIO METÁLICO 2 PORTAS MARCA NOBRE 2000X900X300MM	R$ 500,00
BUENOS AIRES	MONITOR MARCA AOC MODELO 20 POLEGADAS LED	R$ 600,00
BUENOS AIRES	IMPRESSORA MARCA HP MODELO LASERJET PRO MFP M127FN	R$ 500,00
BUENOS AIRES	NOBREAK MARCA SMS MODELO 1500	R$ 6.300,00
BUENOS AIRES	BALANÇA MARCA SBR MODELO 140	R$ 1.500,00
BUENOS AIRES	NOTEBOOK MARCA DELL MODELO INSPIRON 14	R$ 1.500,00
BUENOS AIRES	NOTEBOOK MARCA ACER MODELO NITRO 5	R$ 3.600,00
BUENOS AIRES	MEDIDORDEUMIDADE MARCA GEHAKA MODELO G600	R$ 6.600,00
BUENOS AIRES	MESA EM MDF 750X1200X600MM	R$ 1.500,00
BUENOS AIRES	MESA CIRCULAR EM MDF DIA 1500	R$ 500,00
BUENOS AIRES	CONDICIONADOR DE AR 12000 BTUS MARCA GREE	R$ 2.000,00
BUENOS AIRES	CONDICIONADOR DE AR 12000 BTUS MARCA GREE	R$ 2.000,00
BUENOS AIRES	ARMÁRIO MDF 2 PORTAS 1500X800X300MM	R$ 600,00
BUENOS AIRES	MESA METÁLICA TAMPO MDF 2 GAVETAS 750X1600X600MM	R$ 300,00
BUENOS AIRES	NOTEBOOK MARCA DELL MODELO LATITUDE 3440	R$ 3.000,00
BUENOS AIRES	MESA EM L METÁLICA TAMPO MDF 750X1500X1500MM	R$ 700,00
BUENOS AIRES	IMPRESSORA MARCA HP MODELO SMART TANK 517	R$ 800,00
BUENOS AIRES	CADEIRA FIXA ASSENTO E ENCOSTO EM TECIDO	R$ 300,00
BUENOS AIRES	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO ENCOSTO TECIDO C BARCOS	R$ 200,00
CAMPO VERDE	ARMÁRIO MDF 2 PORTAS 1600X800X500MM	R$ 3.100,00
CAMPO VERDE	ARMÁRIO MDF 2 PORTAS 1600X500X500MM	R$ 600,00
CAMPO VERDE	MESA MDF 2 GAVETAS 750X1500X500MM	R$ 3.500,00
CAMPO VERDE	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO ENCOSTO ALTO TELA C/ BRAÇOS	R$ 1.100,00
CAMPO VERDE	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO ENCOSTO ALTO TELA C/ BRAÇOS	R$ 400,00
CAMPO VERDE	CADEIRA FIXA ASSENTO CORINO ENCOSTO PLÁSTICO	R$ 800,00
CAMPO VERDE	MESA CIRCULAR EM MDF DIA 1200	R$ 1.000,00
CAMPO VERDE	IMPRESSORA MARCA BROTHER MODELO MFC-L2700DW	R$ 1.400,00
CAMPO VERDE	ARMÁRIOBAIXO MDF 2 PORTAS 750X800X450MM	R$ 5.800,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA SAMSUNG MODELO LF22T350FHLMZD	R$ 800,00
CAMPO VERDE	MICROCOMPUTADOR MARCA BEELINK MODELO MINI S	R$ 5.000,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA LG MODELO 24 POLEGADAS	R$ 500,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA LG MODELO 20MK400H	R$ 400,00
CAMPO VERDE	CONDICIONADOR DE AR 24000 BTUS MARCA AGRATTO	R$ 2.800,00
CAMPO VERDE	NOTEBOOK MARCA LENOVO MODELO IDEAPAD 3	R$ 2.100,00
CAMPO VERDE	CONDICIONADOR DE AR 12000 BTUS MARCA SPRINGER	R$ 7.800,00
CAMPO VERDE	BANCADA METÁLICA E MDF C/ 4 PORTAS 6 NICHOS 800X4100X350MM	R$ 3.200,00
CAMPO VERDE	TELEVISOR MARCA SAMSUNG	R$ 2.100,00
CAMPO VERDE	CADEIRA FIXA ASSENTO ENCOSTO PLÁSTICO	R$ 2.200,00
CAMPO VERDE	MESA METÁLICA TAMPO MDF 750X2000X1100MM	R$ 3.200,00
CAMPO VERDE	CADEIRA FIXA ASSENTO ENCOSTO TELA	R$ 600,00
CAMPO VERDE	MESA MDF TAMPO VIDRO 2 GAVETAS 750X1800X600MM	R$ 1.900,00
CAMPO VERDE	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO ENCOSTO TECIDO C BARCOS	R$ 1.700,00
CAMPO VERDE	NOTEBOOK MARCA DELL MODELO INSPIRON 15	R$ 3.200,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA AOC MODELO 24 POLEGADAS	R$ 2.500,00
CAMPO VERDE	IMPRESSORA MARCA HP MODELO MFP M225DW	R$ 1.700,00
CAMPO VERDE	POLTRONA FIXA METÁLICA ASSENTO ENCOSTO CORINO	R$ 2.400,00
CAMPO VERDE	MESA DE CENTRO MDF TAMPO VIDRO 300X1000X1000MM	R$ 1.000,00
CAMPO VERDE	APARADOR MDF TAMPO VIDRO 750X1200X450MM	R$ 700,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109187685432563873186384493, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
CAMPO VERDE	BALCÃO ATENDIMENTO MDF 2 GAVETAS 1100X1900X650MM	R$ 3.200,00
CAMPO VERDE	BANCADA METÁLICA E MDF C/ 8 PORTAS 5 NICHOS 800X4600X350MM	R$ 4.000,00
CAMPO VERDE	CONDICIONADOR DE AR 22000 BTUS MARCA SAMSUNG	R$ 2.400,00
CAMPO VERDE	FRIGOBAR MARCA MIDEA MODELO MDRD108FGA302	R$ 800,00
CAMPO VERDE	CADEIRA GIRATORIA ASSENTO TECIDO ENCOSTO TELA COM BRACOS	R$ 1.200,00
CAMPO VERDE	MESA EM L MDF 1 PORTA 1 NICHO 4 GAVETAS TAMPO DE VIDRO 750X1900X1700MM	R$ 3.700,00
CAMPO VERDE	NOTEBOOK MARCA LENOVO MODELO IDEAPAD 3	R$ 2.100,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA SAMSUNG MODELO S22E310	R$ 400,00
CAMPO VERDE	CADEIRA FIXA METÁLICA ASSENTO ENCOSTO TECIDO E COURO	R$ 3.400,00
CAMPO VERDE	IMPRESSORA MARCA BROTHER MODELO DCP-L5652DN	R$ 1.600,00
CAMPO VERDE	POLTRONA FIXA METÁLICA ASSENTO E ENCOSTO EM COURO MODELO PEDRO DA ELEONORA	R$ 1.400,00
CAMPO VERDE	MESA METÁLICA TAMPO MDF 750X2000X900MM	R$ 1.400,00
CAMPO VERDE	ESTANTE METÁLICA E MDF 8 PORTAS 15 NICHOS 2400X3400X350MM	R$ 1.600,00
CAMPO VERDE	TELEVISOR MARCA PHILCO MODELO 42 POLEGADAS	R$ 1.200,00
CAMPO VERDE	ARMÁRIO INFORMÁTICA 1 PORTA 2200X550X550MM	R$ 3.500,00
CAMPO VERDE	SERVIDOR MARCA DELL MODELO POWEREDGE R430	R$ 17.000,00
CAMPO VERDE	SERVIDOR MARCA DELL MODELO POWEREDGE T130	R$ 2.200,00
CAMPO VERDE	SERVIDOR	R$ 13.000,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA LG MODELO FLATRON 20M37AA - B	R$ 300,00
CAMPO VERDE	SERVIDOR MARCA DELL MODELO R440	R$ 11.000,00
CAMPO VERDE	DVR MARCA INTELBRAS MODELO MULTI HD	R$ 2.600,00
CAMPO VERDE	SWICTH MARCA INTELBRAS MODELO SG2400 QR	R$ 2.900,00
CAMPO VERDE	NOBREAK MARCA SMS MODELO PS3200B	R$ 6.700,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA AOC MODELO 1619SWA	R$ 300,00
CAMPO VERDE	CONDICIONADOR DE AR MARCA SPRINGER MODELO 18000BTUS	R$ 4.200,00
CAMPO VERDE	MESA CIRCULAR EM MDF DIA 1200	R$ 600,00
CAMPO VERDE	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO ENCOSTO CORINO	R$ 600,00
CAMPO VERDE	CADEIRA FIXA ASSENTO E ENCOSTO EM TECIDO	R$ 400,00
CAMPO VERDE	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO ENCOSTO TECIDO C BRAÇOS	R$ 600,00
CAMPO VERDE	MESA EM L MDF 2 GAVETAS 750X1500X1500MM	R$ 4.200,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA DELL MODELO E1914HC	R$ 400,00
CAMPO VERDE	NOTEBOOK MARCA ACER MODELO ASPIRE 5	R$ 2.000,00
CAMPO VERDE	NOTEBOOK MARCA LENOVO MODELO IDEAPAD 310	R$ 1.000,00
CAMPO VERDE	IMPRESSORA MARCA EPSON MODELO L3150	R$ 1.200,00
CAMPO VERDE	IMPRESSORA MARCA BROTHER MODELO DCP-L5652DN	R$ 1.600,00
CAMPO VERDE	GAVETEIRO MDF 4 GAVETAS MARCA ACERTO 1550X450X350MM	R$ 800,00
CAMPO VERDE	ARMÁRIO MDF 2 PORTAS 1600X800X500MM	R$ 1.400,00
CAMPO VERDE	SOFÁ 3 LUGARES EM CORINO 700X2000X700MM	R$ 1.400,00
CAMPO VERDE	MESA EM L METÁLICA TAMPO MDF 750X1200X1200MM	R$ 2.000,00
CAMPO VERDE	CADEIRA FIXA ASSENTO E ENCOSTO EM TECIDO	R$ 500,00
CAMPO VERDE	CONDICIONADOR DE AR MARCA SPRINGER MODELO 9000 BTUS	R$ 1.100,00
CAMPO VERDE	CADEIRA FIXA ASSENTO E ENCOSTO EM CORINO	R$ 800,00
CAMPO VERDE	BEBEDOURO MARCA SOFT MODELO STAR	R$ 2.000,00
CAMPO VERDE	MESA EM MDF 2 GAVETAS 750X1000X450MM	R$ 200,00
CAMPO VERDE	TELEVISOR MARCA SAMSUNG	R$ 800,00
CAMPO VERDE	MESA EM L MDF 2 GAVETAS 750X2000X1500MM	R$ 1.100,00
CAMPO VERDE	IMPRESSORA MARCA HP MODELO LASERJET PRO MFP M426DW	R$ 3.300,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA AOC MODELO 22B3HMF	R$ 400,00
CAMPO VERDE	NOTEBOOK MARCA SAMSUNG MODELO GALAXY BOOK 2	R$ 1.800,00
CAMPO VERDE	CONDICIONADOR DE AR MARCA PHILCO MODELO 9000 BTUS	R$ 1.100,00
CAMPO VERDE	ARMÁRIO MDF 2 PORTAS MARCA ACERTO 1550X800X350MM	R$ 600,00
CAMPO VERDE	ARMÁRIO BAIXO MDF 2 PORTAS MARCA ACERTO 700X800X350MM	R$ 300,00
CAMPO VERDE	ARMÁRIO MDF 2 PORTAS 2 NICHOS 1600X750X350MM	R$ 500,00
CAMPO VERDE	MESA MDF 750X1500X700MM	R$ 500,00

UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO	
CAMPO VERDE	NOTEBOOK MARCA LENOVO MODELO IDEAPAD 310	R$	1.000,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA AOC MODELO 24G2E1	R$	600,00
CAMPO VERDE	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO ENCOSTO CORINO C/ BRAÇO	R$	800,00
CAMPO VERDE	IMPRESSORA MARCA HP MODELO LASERJET 1536 DNF	R$	1.500,00
CAMPO VERDE	CONDICIONADOR DE AR MARCA MIDEA MODELO 9000 BTUS	R$	1.100,00
CAMPO VERDE	MESA METÁLICA TAMPO MDF VIDRO 2 GAVETAS 750X1500X600MM	R$	500,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA LENOVO MODELO IDEAPAD SLIM 3	R$	400,00
CAMPO VERDE	MONITOR MARCA SAMSUNG MODELO S24D400GAL	R$	800,00
CAMPO VERDE	CADEIRA FIXA ASSENTO E ENCOSTO EM PLÁSTICO	R$	400,00
CAMPO VERDE	ARMÁRIO AÉREO METÁLICO 7 PORTAS MARCA ITATIAIA 1600X1700X300MM	R$	700,00
CAMPO VERDE	ARMÁRIO BAIXO MDF 2 PORTAS 3 GAVETAS 850X1200X500MM	R$	300,00
CAMPO VERDE	FORNO MICROONDAS MARCA MIDEA MODELO MTAEG42	R$	700,00
CAMPO VERDE	FOGÃO MARCA ITATIAIA MODELO STAR CLEAN	R$	400,00
CAMPO VERDE	REFRIGERADOR MARCA ELECTROLUX MODELO RE31	R$	1.200,00
CAMPO VERDE	MESA METÁLICA TAMPO MDF 750X1200X900MM	R$	200,00
CAMPO VERDE	CADEIRA FIXA ASSENTO E ENCOSTO EM PLÁSTICO MODELO EAMES WOOD	R$	600,00
CAMPO VERDE	PALETEIRA MARCA STILL MODELO 2 TONELADAS	R$	4.800,00
CAMPO VERDE	CARRINHO DE TRANSPORTE 1 EIXO	R$	1.300,00
	TOTAL	**R$**	**53.150.900,00**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.1/17

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **MARTINHO JORDÃO PALUDO**

TIPO DE BEM : **IMÓVEL RURAL – "COMPLEXO BUENOS AIRES"**

LOCALIZAÇÃO : **RODOVIA FEDERAL BR-040, KM 36 SUL**
ZONA RURAL
LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.2/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

Ao

Sr. Martinho Jordão Paludo

Rua Joaquim Nabuco, n° 583

Luziania/GO

Prezados Senhor,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóvel de sua propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de imóvel rural situado às margens da Rodovia federal BR-040, km 36 Sul, na zona rural do município de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.3/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 10.990.000,00

(Dez milhões e novecentos e noventa mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 7.417.000,00

(Sete milhões e quatrocentos e dezessete mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.4/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.5/17

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 4 km do posto de combustíveis São Miguel
- 6 km da Rodovia estadual GO-010
- 14 km do Centro da cidade

Localização

Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.6/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica ou de chão batido.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Está registrado pelas seguintes matrículas do Registro de Imóveis de Luziânia/GO:

ENDEREÇO	MATRÍCULA	ÁREA (m^2)
FAZENDA BUENOS AIRES	5.618	798.600,00
FAZENDA BUENOS AIRES	5.620	62.920,00
FAZENDA BUENOS AIRES	87.020	20.000,00
FAZENDA BUENOS AIRES	213.032	656.013,60
FAZENDA BUENOS AIRES	213.033	91.476,00
FAZENDA BUENOS AIRES	213.034	107.448,00
FAZENDA BUENOS AIRES	213.035	35.816,00
TOTAL		**1.772.273,60**

5. O IMÓVEL

A Fazenda Buenos Aires é constituída pela aglutinação de 7 áreas contíguas, formando uma gleba de configuração irregular. O imóvel apresenta relevo variando de plano a ondulado, dispõe de estradas internas não pavimentadas e contempla

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.7/17

áreas de mata nativa, talhões destinados ao cultivo de soja e milho, barragens e córregos.

Classificação do solo: Latossolo Vermelho Distrófico + Cambissolo Háplico Tb Distrófico

Área total da fazenda: 1.772.273,60 m² ou 177,2273 ha

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.8/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – propriedade rural –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 17 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Área\ ;\ Ab/AT\ ;\ Atrat\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/ha), aplicável sobre a área rural.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área de terras, em hectares.
- Ab/AT: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a relação entre área aberta para plantio e a área total do imóvel.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização, aptidão e existência de benfeitorias. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.9/17

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

VUnit = 1 / (0,000013 - 0,000275 / Área - 0,000005778 * Ab/AT + 0,000024 / Atrat)

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,8633
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Área = 177,2273 (área total, em hectares)
- Ab/AT = 0,8 (área aberta para plantio)
- Atrat = 3 (atratividade alta)

Logo, o valor unitário inferido é de:

VUnit = 1/(0,000013 - 0,000275 / 177,2273 - 0,000005778 * 0,8 + 0,000024 / 3) =

VUnit = R$ 68.866,69/ha

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 56.209,64/ha
- Lim Sup. = R$ 88.880,40/ha

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R$ 68.900,00/ha**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.10/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor de mercado do imóvel importa em:

VI = 177,2273 ha x R$ 68.900,00/ha x 0,9 = R$ 10.989.864,87 ≈ **R$ 10.990.000,00**

(Dez milhões e novecentos e noventa mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.11/17

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 10.990.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 7.417.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 7.417.000,00**

(Sete milhões e quatrocentos e dezessete mil reais)

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 10.990.000,00

(Dez milhões e novecentos e noventa mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 7.417.000,00

(Sete milhões e quatrocentos e dezessete mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.12/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.13/17

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA/GO

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (HA)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/ha)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	A/A	Atrat
1	MARGEM DO RIO CORUMBÁ 3	LUZIÂNIA/GO	329,00	R$ 13.600.000,00	41.337,39	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,00	2
2	23 KM DE LUZIÂNIA	LUZIÂNIA/GO	24,20	R$ 1.790.000,00	73.966,94	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,00	2
3	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	1.702,00	R$ 73.000.000,00	42.890,72	19-97401-0390	WE HOME	0,47	3
4	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	87,12	R$ 4.000.000,00	45.913,68	19-97401-0390	WE HOME	0,00	2
5	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	67,76	R$ 3.500.000,00	51.652,89	19-97401-0390	WE HOME	0,00	2
6	JARDIM DO INGÁ	LUZIÂNIA/GO	77,44	R$ 4.000.000,00	51.652,89	62-98159-4505	POINTER	0,09	2
7	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	278,00	R$ 20.000.000,00	71.942,45	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,49	3
8	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	43,56	R$ 1.800.000,00	41.322,31	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,20	1
9	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	372,68	R$ 15.500.000,00	41.590,64	62-3240-2300	ADÃO IMÓVEIS	0,49	2
10	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	101,64	R$ 4.000.000,00	39.354,58	19-97401-0390	WE HOME	0,50	2
11	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	648,00	R$ 16.700.000,00	25.771,60	61-99623-2323	MASTER SHOW	0,10	1
12	22 KM DE LUZIÂNIA	LUZIÂNIA/GO	96,80	R$ 5.200.000,00	53.719,01	61-99623-2323	MASTER SHOW	0,00	2
13	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	29,04	R$ 1.600.000,00	55.096,42	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,00	2
14	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	367,84	R$ 16.720.000,00	45.454,55	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,49	2
15	PADEF	LUZIÂNIA/GO	600,00	R$ 58.500.000,00	97.500,00	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,83	3
16	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	52,59	R$ 1.600.000,00	30.424,03	61-99233-6999	FRANCISCO MEDEIROS	0,00	1
17	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	852,00	R$ 45.000.000,00	52.816,90	19-97401-0390	WE HOME	0,23	2

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.14/17

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 17	Total	: 4
Utilizados	: 17	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 13

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,86334	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,74535	Residual	: 0,00000
Ajustado	: 0,68659	Desvio Padrão	: 0,00000

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 12,68364	D-Calculado	: 1,72472
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000013 - 0,000275 * 1/X_1 + -0,000006 * X_2 + 0,000024 * 1/X_3)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

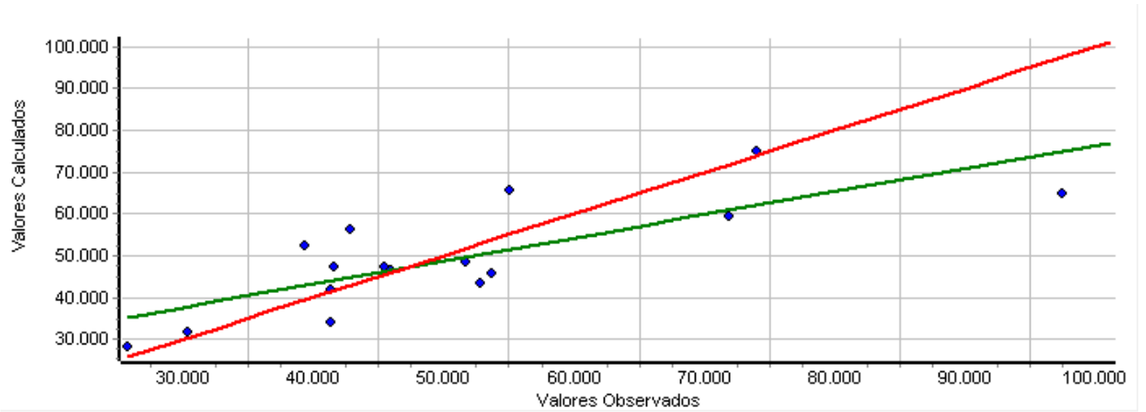
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 50729,82	Coefic. Aderência	: 0,58872
Variação Total	: 4748804328,25	Variação Residual	: 1953073482,44
Variância	: 279341431,07	Variância	: 150236421,73
Desvio Padrão	: 16713,51	Desvio Padrão	: 12257,10

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

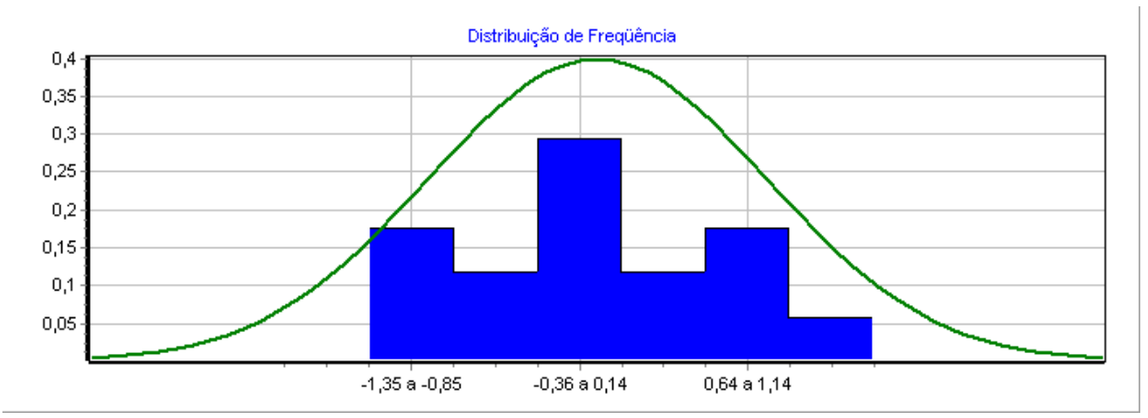
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.15/17

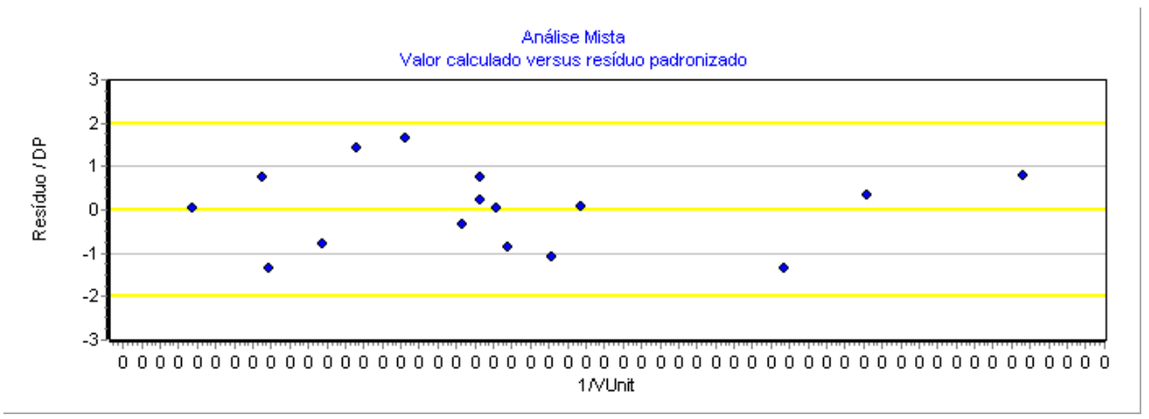
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

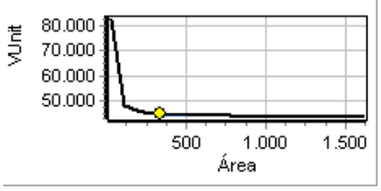
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.16/17

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

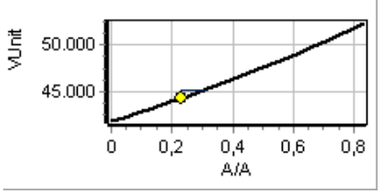
X_1 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 24,20 a 1702,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1,18% na estimativa



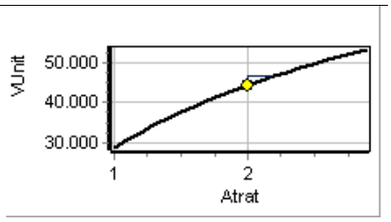
X_2 Ab/AT

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 0,83
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,17% na estimativa



X_3 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 3
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,12% na estimativa
Micronumerosidade: atendida



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 25771,60 a 97500,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 10: 07martinhojordaopaludoimovelruralcomplexobuenosairesluzianiago.pdf - Pag.17/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:47

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,68659)
X_1 Área	1/x	-2,91	1,21	0,51901
X_2 Ab/AT	x	-1,25	23,44	0,67416
X_3 Atrat	1/x	5,06	0,02	0,13489

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	A/A	Atrat	VUnit
X_1	1/x		58	51	63
X_2	x	-54		7	33
X_3	1/x	22	-41		81
Y	1/y	-19	-28	76	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109587665432563873186384491, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.1/16

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **SR. MARTINHO JORDÃO PALUDO**

TIPO DO IMÓVEL : **APARTAMENTO Nº 505 DO EDIFÍCIO "PARQUE ESPLANADA"**

LOCALIZAÇÃO : **SQSW-500, BLOCO H**
SHCSW
BRASÍLIA - DF

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.2/16

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

Ao

Sr. Martinho Jordão Paludo

Rua Joaquim Nabuco, n° 583

Luziânia/GO

Prezados Senhor,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóvel de sua propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo de apartamento n° 505 do “Edifício Parque Esplanada”, localizado na SQSW-500, bloco H, na SHCSW, em Brasília/DF.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.3/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 3.680.000,00

(Três milhões e seiscentos e oitenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.830.000,00

(Dois milhões e oitocentos e trinta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pelo Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.4/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.5/16

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 600 metros do Eixo Monumental
- 2,4 km da Arena Mané Garrincha
- 6 km do Congresso Nacional

Localização

Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.6/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais; logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica, meios-fios e passeios pavimentados em concreto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula n° 163.367 do 1° Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.

5. O IMÓVEL

5.1 O Edifício “Parque Esplanada”

Trata-se de condomínio exclusivamente residencial, constituído por quatro blocos interligados, composto por:

- 1° e 2º Subsolos: vagas de estacionamento;
- Térreo: portaria de acesso, academia, espaço kids e salão de festas;
- 2º ao 7º pavimentos: 2 apartamentos por andar, em cada bloco;
- 8º pavimento: piscina e área de convivência.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.7/16

Principais características construtivas e de acabamento: estrutura em concreto, elevações em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura, pisos em porcelanato e esquadrias metálicas.

Idade aparente: 1 ano Estado de conservação: excelente

Fachada principal

Fachada fundos

Academia

Piscina

5.2 O Apartamento nº 505 – Bloco H

A unidade em estudo localiza-se no 7º pavimento ou 5° andar, é de frente e possui as seguintes dependências: sala de estar-jantar; 4 suítes, lavabo, cozinha, despensa e banheiro de serviço. Possui ainda 3 vagas de estacionamento localizadas no 1° subsolo.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.8/16

As principais caraterísticas de acabamento são:

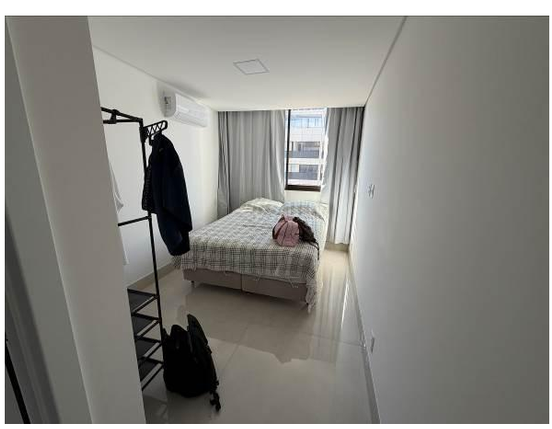
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta acrílica e azulejos (banheiros);
- Forros: rebaixados em gesso;
- Pisos: em porcelanato;
- Esquadrias: metálicas e em madeira;
- Instalações elétricas: em rede embutida;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

Pé-direito: 2,70 m
Área privativa: 173,47 m²
Estado de conservação: excelente
Área total: 326,62 m²

Sala de estar/jantar

Suíte 1

Suíte 2



Suíte 3

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

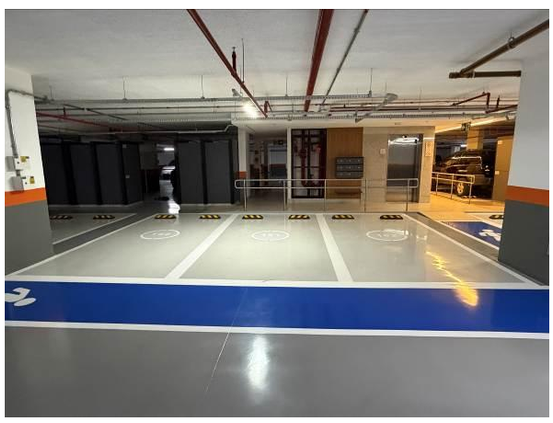
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.9/16

Suíte 4

Cozinha

Lavabo



Vagas de estacionamento

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – apartamento –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, que serviram de base para o tratamento por fatores.

A partir da citada pesquisa, cujos detalhes estão em anexo, adotamos os seguintes fatores para a homogeneização:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludo apartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.10/16

f (Área ; Vagas)

onde:

- f Área: fator indicativo da relação entre a área privativas dos elementos da pesquisa e a área privativa do imóvel a ser avaliado;
- f Vagas: fator indicativo da quantidade de vagas de estacionamento existentes no imóvel, sendo: 1 = 3 ou mais vagas e 0,8 = até duas vagas.

Após a aplicação do tratamento dos fatores para a homogeneização dos valores das amostras, analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Para a obtenção do valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando, consideramos os seguintes atributos:

- Área = 173,47 (área privativa do apartamento, em m²)
- Vagas = 1 (3 vagas)

Logo, o valor unitário homogeneizado resulta em R$ 23.563,43/m².

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 22.256,21/m²
- Lim Sup. = R$ 24.870,64/m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R$ 23.600,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

VT = 173,47 m² x R$ 23.600,00/m² x 0,9 = R$ 3.684.502,80 ≈ **R$ 3.680.000,00**

(Três milhões e seiscentos e oitenta mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.11/16

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 24 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 3.680.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 2 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 2 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 2.830.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 23% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 2.830.000,00**

(Dois milhões e oitocentos e trinta mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.12/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 3.680.000,00

(Três milhões e seiscentos e oitenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.830.000,00

(Dois milhões e oitocentos e trinta mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.13/16

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO POR FATORES

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludo apartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.14/16

AMOSTRA 1				
	ENDEREÇO:	*QUADRA 500, BLOCO H - EDIFÍCIO PARQUE ESPLANADA*		
	CIDADE:	*BRASÍLIA/DF*	**PREÇO**	*R$ 4.590.000,00*
	ÁREA (m²)	*168,00*	**R$/m²**	*R$ 27.321,43*
	VAGAS	*1,00*		
	CONTATO	*BEIRAMAR IMÓVEIS*	**TELEFONE**	*(61) 3262-1001*
	LINK	*https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-venda-sudoeste-brasilia-df-sqsw-500-bloco-h-1402186*		

AMOSTRA 2				
	ENDEREÇO:	*QUADRA 500, BLOCO I - EDIFÍCIO PARQUE ITAMARATY*		
	CIDADE:	*BRASÍLIA/DF*	**PREÇO**	*R$ 4.100.000,00*
	ÁREA (m²)	*172,73*	**R$/m²**	*R$ 23.736,47*
	VAGAS	*1,00*		
	CONTATO	*KORALY IMOBILIÁRIA*	**TELEFONE**	*(61) 3522-5988*
	LINK	*https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-venda-sudoeste-brasilia-df-sqsw-500-bloco-i-*		

AMOSTRA 3				
	ENDEREÇO:	*QUADRA 500, BLOCO I - EDIFÍCIO PARQUE ITAMARATY*		
	CIDADE:	*BRASÍLIA/DF*	**PREÇO**	*R$ 4.100.000,00*
	ÁREA (m²)	*172,00*	**R$/m²**	*R$ 23.837,21*
	VAGAS	*1,00*		
	CONTATO	*ALEXI IMOBILIÁRIA*	**TELEFONE**	*(61) 99956-5711*
	LINK	*https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-venda-sudoeste-brasilia-df-sqsw-500-bloco-i-*		

AMOSTRA 4				
	ENDEREÇO:	*QUADRA 500, BLOCO I - EDIFÍCIO PARQUE ITAMARATY*		
	CIDADE:	*BRASÍLIA/DF*	**PREÇO**	*R$ 4.980.000,00*
	ÁREA (m²)	*173,00*	**R$/m²**	*R$ 28.786,13*
	VAGAS	*1,00*		
	CONTATO	*BONTEMPO IMOBILIÁRIA*	**TELEFONE**	*(61) 3223-3999*
	LINK	*https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-venda-sudoeste-brasilia-df-sqsw-500-bloco-i-*		

AMOSTRA 5				
	ENDEREÇO:	*QUADRA 500, BLOCO I - EDIFÍCIO PARQUE ITAMARATY*		
	CIDADE:	*BRASÍLIA/DF*	**PREÇO**	*R$ 3.300.000,00*
	ÁREA (m²)	*172,73*	**R$/m²**	*R$ 19.104,96*
	VAGAS	*0,80*		
	CONTATO	*MAPI IMOBILIÁRIA*	**TELEFONE**	*(61) 98522-4444*
	LINK	*https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-venda-sudoeste-brasilia-df-sqsw-500-bloco-i-*		

AMOSTRA 6				
	ENDEREÇO:	*QUADRA 500, BLOCO O - EDIFÍCIO REAL BAUHAUS*		
	CIDADE:	*BRASÍLIA/DF*	**PREÇO**	*R$ 2.416.059,00*
	ÁREA (m²)	*109,00*	**R$/m²**	*R$ 22.165,68*
	VAGAS	*0,80*		
	CONTATO	*IMOBILIÁRIA REAL*	**TELEFONE**	*(61) 99596-3333*
	LINK	*https://www.wimoveis.com.br/propriedades/3-quartos-na-super-quadra-500-do-sudoeste-bauhaus-500-*		

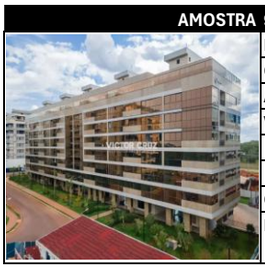
Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludo apartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.15/16

AMOSTRA 7				
	ENDEREÇO:	QUADRA 500, BLOCO F - PARQUE NACIONAL		
	CIDADE:	BRASÍLIA/DF	PREÇO	R$ 3.931.000,00
	ÁREA (m²)	151,00	R$/m²	R$ 26.033,11
	VAGAS	1,00		
	CONTATO	D'ARC CORRETORA DE I	TELEFONE	(61) 99977-9744
	LINK	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sqsw-500-apartamento-com-4-quartos-4-suites-3-vagas-de-		

AMOSTRA 8				
	ENDEREÇO:	QUADRA 500, BLOCO R - RESIDENCIAL TOPÁZIO		
	CIDADE:	BRASÍLIA/DF	PREÇO	R$ 2.660.000,00
	ÁREA (m²)	140,00	R$/m²	R$ 19.000,00
	VAGAS	1,00		
	CONTATO	MPREENDIMENTOS IMO	TELEFONE	(61) 3323-2100
	LINK	https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-sudoeste-brasilia-df-sqsw-500-bloco-r-1272480		

AMOSTRA 9				
	ENDEREÇO:	QUADRA 500, BLOCO R - RESIDENCIAL TOPÁZIO		
	CIDADE:	BRASÍLIA/DF	PREÇO	R$ 3.290.000,00
	ÁREA (m²)	139,00	R$/m²	R$ 23.669,06
	VAGAS	1,00		
	CONTATO	CRUZ NEGÓCIOS IMOB	TELEFONE	(61) 99153-8768
	LINK	https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-sudoeste-brasilia-df-sqsw-500-bloco-r-1260228		

AMOSTRA 10				
	ENDEREÇO:	QUADRA 500, BLOCO R - RESIDENCIAL TOPÁZIO		
	CIDADE:	BRASÍLIA/DF	PREÇO	R$ 2.720.000,00
	ÁREA (m²)	139,00	R$/m²	R$ 19.568,35
	VAGAS	1,00		
	CONTATO	URBANIC IMÓVEIS	TELEFONE	(61) 3797-4677
	LINK	https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-sudoeste-brasilia-df-sqsw-500-bloco-r-1250810		

AMOSTRA 11				
	ENDEREÇO:	QUADRA 500, BLOCO H - EDIFÍCIO PARQUE ESPLANADA		
	CIDADE:	BRASÍLIA/DF	PREÇO	R$ 3.900.000,00
	ÁREA (m²)	186,00	R$/m²	R$ 20.967,74
	VAGAS	1,00		
	CONTATO	KONTA	TELEFONE	(61) 99948-4653
	LINK	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-venda-sudoeste-brasilia-df-sqsw-500-bloco-h-1243841		

AMOSTRA 12				
	ENDEREÇO:	QUADRA 500, BLOCO H - EDIFÍCIO PARQUE ESPLANADA		
	CIDADE:	BRASÍLIA/DF	PREÇO	R$ 4.060.000,00
	ÁREA (m²)	167,80	R$/m²	R$ 24.195,47
	VAGAS	1,00		
	CONTATO	ONE BRASÍLIA	TELEFONE	(61) 99200-9001
	LINK	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-venda-sudoeste-brasilia-df-sqsw-500-bloco-h-1328416		

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 11: 08martinhojordaopaludoapartamento505ed.parqueesplanadasqsw500blocohbrasiliadf.pdf - Pag.16/16

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO		
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	*HOMOGENEIZAÇÃO*	
	ÁREA (m^2)	*VAGAS*
	173,47	*1,00*

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADO	*ENDEREÇO*	*CIDADE/UF*	*Valor Unitário R$/$m^2$*	*Área (m^2)*	*Fator ÁREA*	*Fator VAGAS*	*Valor Unit. Homogeneizado R$/$m^2$*
1	*PARQUE ESPLANADA*	*BRASÍLIA/DF*	*27.321,43*	*168,00*	*0,9920*	*1,0000*	*27.103,45*
2	*PARQUE ITAMARATY*	*BRASÍLIA/DF*	*23.736,47*	*172,73*	*0,9989*	*1,0000*	*23.711,11*
3	*PARQUE ITAMARATY*	*BRASÍLIA/DF*	*23.837,21*	*172,00*	*0,9979*	*1,0000*	*23.786,55*
4	*PARQUE ITAMARATY*	*BRASÍLIA/DF*	*28.786,13*	*173,00*	*0,9993*	*1,0000*	*28.766,61*
5	*PARQUE ITAMARATY*	*BRASÍLIA/DF*	*19.104,96*	*172,73*	*0,9989*	*1,2500*	*23.855,69*
6	*REAL BAUHAUS*	*BRASÍLIA/DF*	*22.165,68*	*109,00*	*0,9436*	*1,2500*	*26.143,66*
7	*NACIONAL*	*BRASÍLIA/DF*	*26.033,11*	*151,00*	*0,9659*	*1,0000*	*25.145,73*
8	*TOPÁZIO*	*BRASÍLIA/DF*	*19.000,00*	*140,00*	*0,9478*	*1,0000*	*18.008,58*
9	*TOPÁZIO*	*BRASÍLIA/DF*	*23.669,06*	*139,00*	*0,9461*	*1,0000*	*22.393,85*
10	*TOPÁZIO*	*BRASÍLIA/DF*	*19.568,35*	*139,00*	*0,9461*	*1,0000*	*18.514,06*
11	*PARQUE ESPLANADA*	*BRASÍLIA/DF*	*20.967,74*	*186,00*	*1,0176*	*1,0000*	*21.336,53*
12	*PARQUE ESPLANADA*	*BRASÍLIA/DF*	*24.195,47*	*167,80*	*0,9917*	*1,0000*	*23.995,29*

VALOR COM 30%

Vunit	**R$/$m^2$**	**R$**	**23.563,43**
Lim. Inferior		**R$**	**16.494,40**
Lim. Superior		**R$**	**30.632,45**

INTERVALO DE CONFIANÇA

Lim. Inferior		**R$**	**22.256,21**
Lim. Superior		**R$**	**24.870,64**

Vunit	**R$/$m^2$**	**R$**	**23.563,43**
Lim. Inferior		**R$**	**22.256,21**
Lim. Superior		**R$**	**24.870,64**

CAMPO DE ARBÍTRIO

Lim. Inferior		**R$**	**20.028,91**
Lim. Superior		**R$**	**27.097,94**

HOMOGENEIZAÇÃO			
nº de amostras			12
VUnit. Médio homogeneizado	R$/$m^2$	R$	23.563,43
Lim. Inf. (-30%)	R$/$m^2$	R$	16.494,40
Lim. Sup. (+30%)	R$/$m^2$	R$	30.632,45

SANEAMENTO			
nº de elementos			12
VUnit. Médio saneado	R$/$m^2$		23.563,43
Desvio Padrão			3.187,890
t de Student			11
Lim. Inf.	R$/$m^2$	R$	22.256,21
Lim. Sup.	R$/$m^2$	R$	24.870,64
Campo de Arbítrio (Lim. Inf.)		R$	20.028,91
Campo de Arbítrio (Lim. Sup.)		R$	27.097,94
Amplitude (%)			11,10%

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487615432563873186384497, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.1/19

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **FAZENDA RIACHO FRIO – MARTINHO JORDÃO PALUDO**

TIPO DO IMÓVEL : **FAZENDA RIACHO FRIO – LOTES Nºs 9, 10, 11 E 13**

LOCALIZAÇÃO : **RODOVIA DF-130 SUL, JUNTO A DIVISA DO DISTRITO FEDERAL COM GOIÁS - ZONA RURAL BRASÍLIA/DF**

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.2/19

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À
Diretoria da
Fazenda Riacho Frio
Rua Joaquim Nabuco n° 583
Luziania - GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de imóveis rurais, localizados na Rodovia estadual DF-130 Sul, junto à divisa do Distrito Federal com o estado de Goiás, na zona rural, em Brasília/DF.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.3/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 46.850.000,00

(Quarenta e seis milhões e oitocentos e cinquenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 31.630.000,00

(Trinta e um milhões e seiscentos e trinta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.4/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.5/19

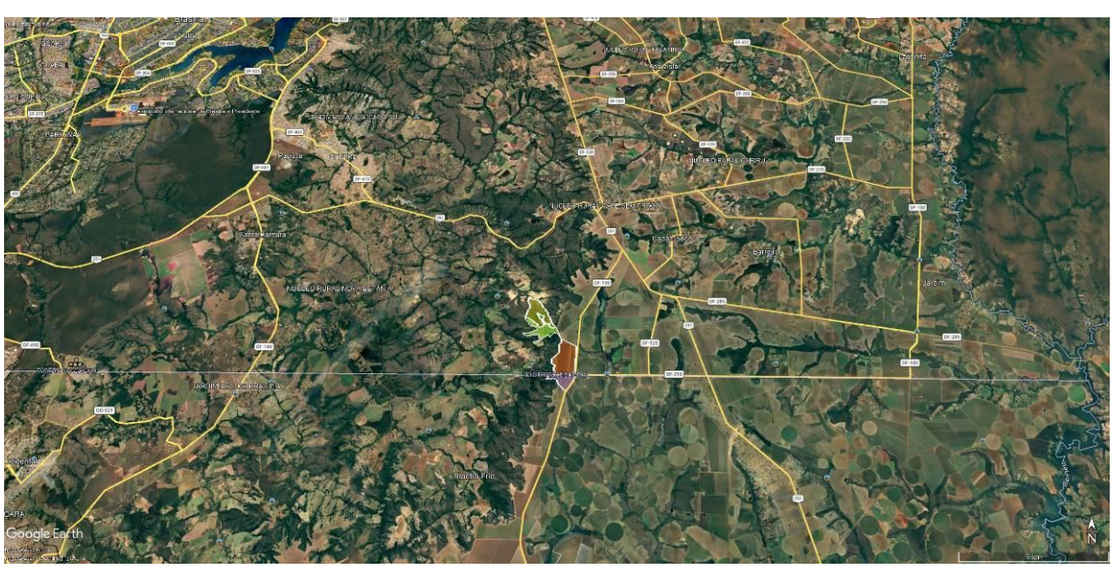
4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

Os imóveis distam cerca de:

- 8 km da Rodovia estadual DF-251
- 11 km do Núcleo Rural Café sem Troco
- 54 km do Centro da cidade

Localização



Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.6/19

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica ou de chão batido.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Compreende as seguintes matrículas:

REGISTRO DE IMÓVEIS	MATRÍCULA Nº	LOTE Nº	ÁREA (ha)
2º OFÍCIO DE BRASÍLIA/DF	171.766	9	285,4302
2º OFÍCIO DE BRASÍLIA/DF	171.764	10	200,7172
2º OFÍCIO DE BRASÍLIA/DF	171.765	11	155,6388
1º OFÍCIO DE CRISTALINA/GO	33.007	13	102,1607
	TOTAL		**743,9469**

5. OS IMÓVEIS

Os quatro lotes rurais são contíguos e apresentam relevo predominantemente plano, com trechos ondulados e formato irregular. O todo maior possui boa testada para a Rodovia DF-130, além de ser servido por estradas internas não pavimentadas. A propriedade contempla, ainda, áreas de mata nativa e talhões destinados ao cultivo de soja e milho.

Área total: 743,9469 ha

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.7/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.8/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.9/19

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.10/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – gleba rural – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Ab/AT\ ;\ Área\ ;\ Benf\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/ha), aplicável sobre a área rural.
- Ab/AT: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a relação entre a área aberta para plantio e área total do imóvel.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área total do imóvel, em hectares.
- Benf: variável independente (explicativa), dicotômica, que expressa a existência ou não de benfeitorias, sendo: 0 = sem benfeitorias e 1 = com benfeitorias.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludo lotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.11/19

considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a média:

$$\mathbf{VUnit = 97.971,776018 * 2,718^{(1,413687 * Ab/AT)} * Área^{-0,252674} * 2,718^{(0,830064 * Benf)}}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9587
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Os imóveis avaliandos apresentam os seguintes atributos:

- A/A = 0,8 (área aberta para plantio)
- Área = 185 (área média dos lotes rurais, em hectares)
- Benf = 0 (sem benfeitorias)

Logo, o valor unitário inferido é de:

$$VUnit = 97.971,776018 * 2,718^{(1,413687 * 0,8)} * 185^{-0,252674} * 2,718^{(0,830064 * 0)} =$$

VUnit = R$ 81.172,80/ha

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 67.030,69/ha
- Lim Sup. = R$ 98.298,61/ha

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

No presente caso, adotamos os seguintes valores unitários:

- para os Lotes nºs 11 e 13: R$ 81.172,80/ha x ,9 = R$ 73.055,52/ha ≈ R$ 70.000,00/ha (valor central)
- para o Lote nº 9: R$ 98.298,61/ha x 0,9 = R$ 88.468,75/ha ≈ R$ 88.500,00/ha

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.12/19

(limite superior do intervalo de confiança), pois apresenta praticamente toda a sua área preparada para plantio, além de possuir uma boa testada para a rodovia.

- para o Lote n° 10: R$ 17.700,00/ha, adotamos o percentual de 20% do limite superior, pois esta área apresenta um relevo mais acidentado e não há área aberta para plantio.

Por conseguinte, o valor de cada uma das frações que compõem o imóvel, por matrícula, importa em:

LOTE N°	MATRÍCULA N°	ÁREA (ha)	VUnit/ha	VALOR DE MERCADO
9	171.766	285,4302	R$ 88.500,00	R$ 25.260.000,00
10	171.764	200,7172	R$ 17.700,00	R$ 3.550.000,00
11	171.765	155,6388	R$ 70.000,00	R$ 10.890.000,00
13	33.007	102,1607	R$ 70.000,00	R$ 7.150.000,00
TOTAL		**743,9469**		**R$ 46.850.000,00**

(Quarenta e seis milhões e oitocentos e cinquenta mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.13/19

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.
Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 46.850.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 31.630.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 31.630.000,00**

(Trinta e um milhões e seiscentos e trinta mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.14/19

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 46.850.000,00

(Quarenta e seis milhões e oitocentos e cinquenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 31.630.000,00

(Trinta e um milhões e seiscentos e trinta mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.15/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.16/19

PESQUISA DE MERCADO

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (ha)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/ha)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	A/A	Benf
1	RODOVIA DF-130	BRASÍLIA/DF	47,00	R$ 13.300.000,00	282.978,72	(61) 3443-0067	CHÃOZÃO	0,64	1
2	BRAZILANDIA	BRASÍLIA/DF	15,00	R$ 1.600.000,00	106.666,67	(61) 3443-0067	CHÃOZÃO	0,65	0
3	130 KM DE BRASILIA	BRASÍLIA/DF	1.253,00	R$ 90.000.000,00	71.827,61	(61) 3443-0067	CHÃOZÃO	0,80	1
4	RODOVIA DF-130	BRASÍLIA/DF	24,00	R$ 3.000.000,00	125.000,00	(61) 3443-0067	CHÃOZÃO	1,00	0
5	RODOVIA BR-060	BRASÍLIA/DF	60,00	R$ 12.000.000,00	200.000,00	(12) 99626-1530	VALE RURAL	0,80	1
6	FAZENDA PONTAL AGRO	UNAÍ/MG	4.767,18	R$ 380.000.000,00	79.711,70	(73) 98100-0000	ZEZEH	0,59	1
7	RODOVIA DF-180	BRASÍLIA/DF	75,00	R$ 7.400.000,00	98.666,67	(61) 98362-8439	WILLIAM RIBEIRO	0,80	0
8	ALTIPLANO LESTE	BRASÍLIA/DF	35,00	R$ 3.800.000,00	108.571,43	(61) 99819-5029	KOJIMA	0,71	0
9	ALTIPLANO LESTE	BRASÍLIA/DF	70,00	R$ 7.000.000,00	100.000,00	(61) 99819-5029	KOJIMA	0,80	0
10	REGIÃO DA FERCAL	BRASÍLIA/DF	1.040,00	R$ 15.000.000,00	14.423,08	(61) 97401-0000	THIAGO CIPRIANO	0,00	0
11	ALTIPLANO LESTE	BRASÍLIA/DF	147,00	R$ 16.000.000,00	108.843,54	(61) 98175-2129	MENDONÇA IMOVEIS	0,00	0
12	PARQUE CAPITAL DIGITAL	BRASÍLIA/DF	30,50	R$ 8.500.000,00	278.688,52	(61) 99153-0000	VANDERLEY SOARES	0,80	1

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 12
Utilizados : 12
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 4
Utilizadas : 4
Grau Liberdade : 8

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,95870
Determinação : 0,91911
Ajustado : 0,88878

VARIAÇÃO

Total : 6,54987
Residual : 0,52981
Desvio Padrão : 0,25734

F-SNEDECOR

F-Calculado : 30,30044
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,92025
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.17/19

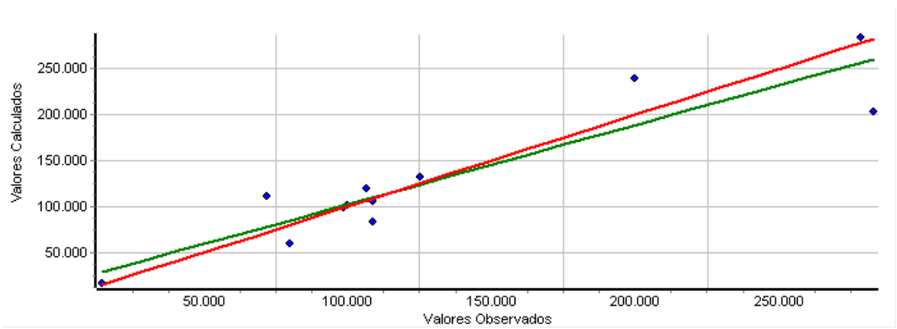
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$VUnit = 97.971,776018 * 2,718^{(1,413687 * Ab/AT)} * Area^{-0,252674} * 2,718^{(0,830064 * Benf)}$$

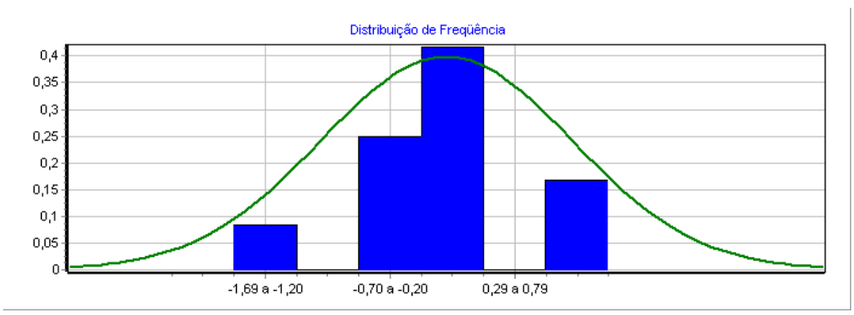
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 131281,50	Coefic. Aderência	: 0,85175
Variação Total	: 73020023781,05	Variação Residual	: 10825472895,86
Variância	: 6085001981,75	Variância	: 1353184111,98
Desvio Padrão	: 78006,42	Desvio Padrão	: 36785,65

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

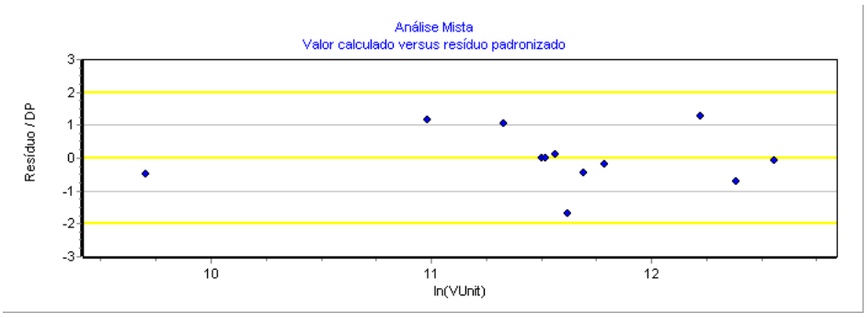


Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.18/19

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



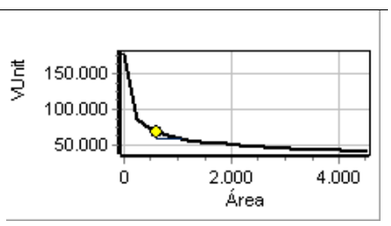
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Ab/AT

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 0,80
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 12,00% na estimativa

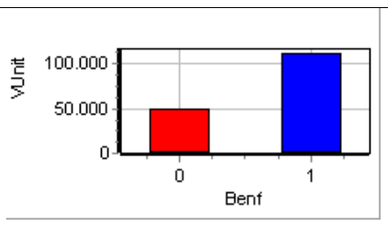
X_2 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 15,00 a 4767,18
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -13,20% na estimativa



X_3 Benf

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0 a 1
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 129,00% na estimativa
Micronumerosidade: atendida



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 14423,08 a 282978,72
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 12: 09martinhojordaopaludolotesrurais91011e13fazendariachofriorodoviadf130sulbrasiliadf.pdf - Pag.19/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88878)
X_1 Ab/AT	x	3,49	0,82	0,75053
X_2 Área	ln(x)	-4,74	0,15	0,62290
X_3 Benf	x	4,87	0,12	0,60784

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Ab/AT	Área	Benf	VUnit
X_1	x		50	56	78
X_2	ln(x)	-44		86	86
X_3	x	17	32		86
Y	ln(y)	77	-60	44	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687605432563873186384496, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.1/18

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **SR. MARTINHO JORDÃO PALUDO**

TIPO DE BEM : **IMÓVEL RURAL – "FAZENDA INDAIÁ"**

LOCALIZAÇÃO : **9 KM DA RODOVIA BR-040, ALTURA DO KM 66**
ZONA RURAL
LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.2/18

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

Ao

Sr. Martinho Jordão Paludo

Rua Joaquim Nabuco, n° 583

Luziânia - GO

Prezados Senhor,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóvel de sua propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo de imóvel rural situado a 9 km da Rodovia federal BR-040, na altura do km 66, na zona rural do município de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.3/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 3.400.000,00

(Três milhões e quatrocentos mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.290.000,00

(Dois milhões e duzentos e noventa mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.4/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.5/18

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 9 km da Rodovia federal BR-040
- 30 km do Centro da cidade de Cristalina
- 44 km do Centro da cidade de Luziânia

Localização

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.6/18

Situação no contexto regional

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes de chão batido.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula n° 4.921 da 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Luziânia/GO.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.7/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

5. O IMÓVEL

A Fazenda Indaiá possui relevo variando de plano a ondulado, dispõe de estradas internas não pavimentadas e possui áreas de mata nativa, talhões destinados ao cultivo de soja e milho. Apresenta as seguintes divisa e dimensões aproximadas:

- Norte: 240,00 metros, fazendo divisa com a gleba A-2;
- Oeste: 1.050,00 metros, fazendo divisa com a estrada de ferro Centro–Oeste;
- Sul: 450,00 metros, fazendo divisa com a gleba A-4;
- Leste: 1.200,00 metros, fazendo divisa com o Rio São Bartolomeu;

Área: 314.600,00 m² ou 31,4600 ha

Classificação do solo: Latossolo Vermelho Distrófico + Cambissolo Háplico Tb Distrófico

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.8/18

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.9/18

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – gleba rural –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 16 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (Área\ ;\ Ab/AT\ ;\ Atrat)$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/ha), aplicável sobre a área rural.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área de terras, em hectares.
- Ab/AT: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a relação entre a área aberta para plantio e a área total do imóvel.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização, aptidão e existência de benfeitorias. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.10/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\mathbf{VUnit = 26.744{,}697888 * 2{,}718^{(7{,}774146 * 1/Área)} * 2{,}718^{(0{,}293418 * Ab/AT)} * Atrat^{0{,}712901}}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,8912
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Área = 31,46 (área total, em hectares)
- Ab/AT = 0,8 (área aberta para plantio)
- Atrat = 3 (atratividade alta)

Logo, o valor unitário inferido é de:

$$VUnit = 26.744{,}697888 * 2{,}718^{(7{,}774146 / 31{,}46)} * 2{,}718^{(0{,}293418 * 0{,}8)} * 3^{0{,}712901} =$$

VUnit = R$ 94.763,49/ha

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 74.973,61/ha
- Lim Sup. = R$ 119.777,07/há

Para o presente caso, adotamos um valor unitário mais próximo ao do limite superior do intervalo de confiança, pois o imóvel avaliando apresenta como atributo favorável sua divisa com o Rio São Bartolomeu. Tal condição lhe proporciona maior disponibilidade e facilidade de acesso a recursos hídricos, facilitando o desenvolvimento e suporte das atividades agrícolas, especialmente para a irrigação

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.11/18

das lavouras.

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 120.000,00/ha

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor de mercado do imóvel importa em:

VM = 31,46 ha x R$ 120.000,00/há x 0,9 = R$ 3.397.680,00 ≈ **R$ 3.400.000,00**

(Três milhões e quatrocentos mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.
Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.12/18

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 3.400.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 2.290.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 2.290.000,00**

(Dois milhões e duzentos e noventa mil reais)

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 3.400.000,00

(Três milhões e quatrocentos mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.290.000,00

(Dois milhões e duzentos e noventa mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.13/18

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.14/18

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA/GO

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (HA)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/ha)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	A/A	Atrat
1	MARGEM DO RIO CORUMBÁ 3	LUZIÂNIA/GO	329,00	R$ 13.600.000,00	41.337,39	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,00	2
2	23 KM DE LUZIÂNIA	LUZIÂNIA/GO	24,20	R$ 1.790.000,00	73.966,94	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,00	2
3	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	87,12	R$ 4.000.000,00	45.913,68	19-97401-0390	WE HOME	0,00	2
4	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	67,76	R$ 3.500.000,00	51.652,89	19-97401-0390	WE HOME	0,00	2
5	JARDIM DO INGÁ	LUZIÂNIA/GO	77,44	R$ 4.000.000,00	51.652,89	62-98159-4505	POINTER	0,09	2
6	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	278,00	R$ 20.000.000,00	71.942,45	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,49	3
7	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	43,56	R$ 1.800.000,00	41.322,31	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,20	1
8	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	372,68	R$ 15.500.000,00	41.590,64	62-3240-2300	ADÃO IMÓVEIS	0,49	2
9	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	101,64	R$ 4.000.000,00	39.354,58	19-97401-0390	WE HOME	0,50	2
10	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	648,00	R$ 16.700.000,00	25.771,60	61-99623-2323	MASTER SHOW	0,10	1
11	22 KM DE LUZIÂNIA	LUZIÂNIA/GO	96,80	R$ 5.200.000,00	53.719,01	61-99623-2323	MASTER SHOW	0,00	2
12	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	29,04	R$ 1.600.000,00	55.096,42	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,00	2
13	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	367,84	R$ 16.720.000,00	45.454,55	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,49	2
14	PADEF	LUZIÂNIA/GO	600,00	R$ 58.500.000,00	97.500,00	62-3626-1000	MIL FAZENDAS	0,83	3
15	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	52,59	R$ 1.600.000,00	30.424,03	61-99233-6999	FRANCISCO MEDEIROS	0,00	1
16	ZONA RURAL	LUZIÂNIA/GO	852,00	R$ 45.000.000,00	52.816,90	19-97401-0390	WE HOME	0,23	2

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.15/18

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 16	Total	: 4
Utilizados	: 16	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 12

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,89122	Total	: 1,60587
Determinação	: 0,79428	Residual	: 0,33036
Ajustado	: 0,74285	Desvio Padrão	: 0,16592

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 15,44382	D-Calculado	: 1,72827
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$VUnit = 26.744,697888 * 2,718^{(7,774146 * 1/Area)} * 2,718^{(0,293418 * Ab/AT)} * Atrat^{0,712901}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

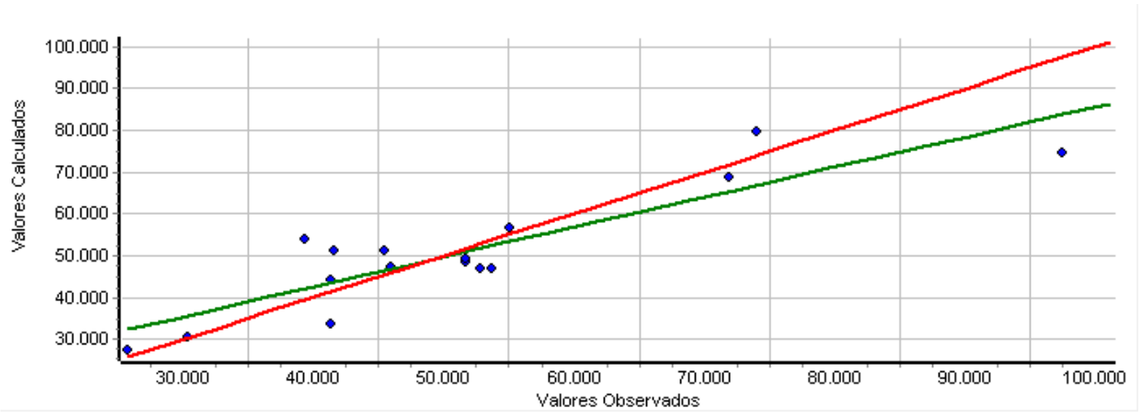
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 51219,77	Coefic. Aderência	: 0,76921
Variação Total	: 4683512062,59	Variação Residual	: 1080887313,26
Variância	: 292719503,91	Variância	: 90073942,77
Desvio Padrão	: 17109,05	Desvio Padrão	: 9490,73

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

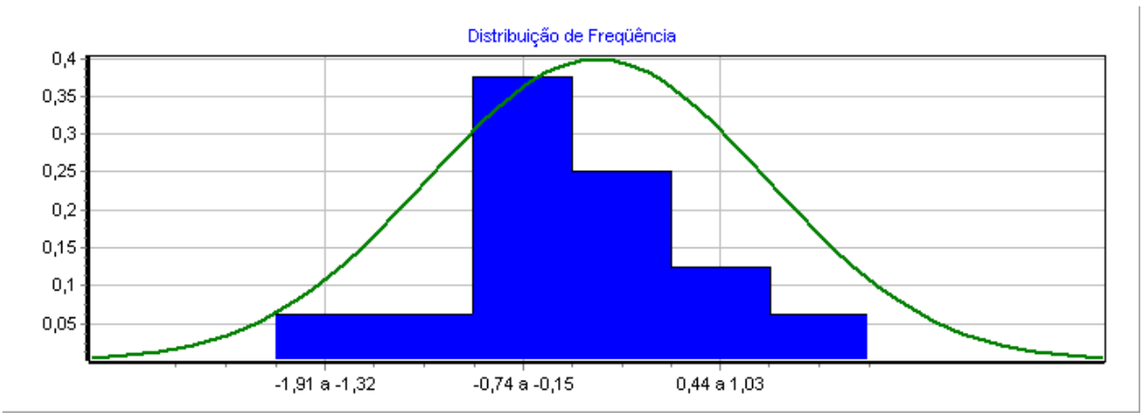
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

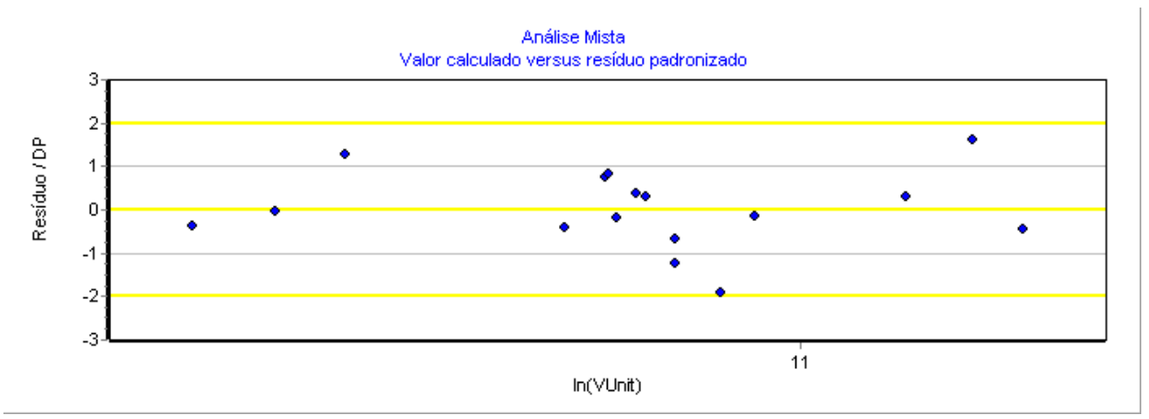
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

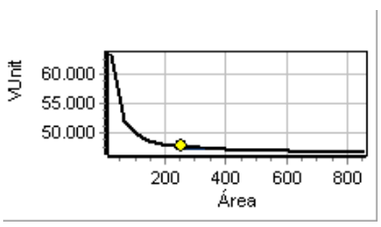
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.17/18

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

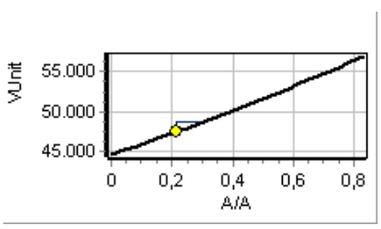
X_1 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 24,20 a 852,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -0,76 % na estimativa



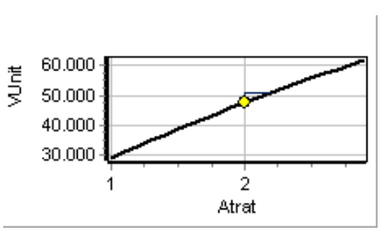
X_2 Ab/AT

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 0,83
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,47 % na estimativa



X_3 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 7,03 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 25771,60 a 97500,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 13: 10martinhojordaopaludoimovelruralfazendaindaialuzianiago.pdf - Pag.18/18

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,74285)
X_1 Área	1/x	1,85	8,96	0,69520
X_2 Ab/AT	x	1,41	18,45	0,72341
X_3 Atrat	ln(x)	5,36	0,02	0,19337

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Ab/AT	Atrat	VUnit
X_1	1/x		62	29	47
X_2	x	-51		11	38
X_3	ln(x)	-1	37		84
Y	ln(y)	16	37	86	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:48

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787655432563873186384490, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.1/13

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **SR. MARTINHO JORDÃO PALUDO**

TIPO DO IMÓVEL : **IMÓVEL RURAL – "SÍTIO SÃO BRÁS"**

LOCALIZAÇÃO : **RODOVIA ESTADUAL SC-480 (ROD. LEOPOLDO SCHEFFER)**
KM 41 - LOCALIDADE DE SÃO BRÁS
MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS - SC

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.2/13

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

Ao

Sr. Martinho Jordão Paludo

Rua Joaquim Nabuco, n° 583

Luziania/GO

Prezado Senhor,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóvel de sua propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de imóvel rural situado na Rodovia Estadual SC-480 (rodovia Leopoldo Scheffer), km 41, localidade de São Bráz, no município de São Domingos/SC.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.3/13

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 1.610.000,00

(Um milhão e seiscentos e dez mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 1.090.000,00

(Um milhão e noventa mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pelo Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.4/13

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.5/13

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de 8 km do Centro da cidade de São Domingos.

Localização do imóvel

Situação no contexto municipal

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.6/13

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido por rede de energia elétrica e por rodovia confrontante com pavimentação asfáltica.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 4.794 do Registro de Imóveis da Comarca de São Domingos/SC.

5. O IMÓVEL

Trata-se de gleba rural com solo argiloso, topografia ondulada e sem presença de aguadas. Conforme a matrícula, o ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural) e o CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), o imóvel possui área de 12,10 ha.

Por sua vez, o CAR (Cadastro Ambiental Rural) indica área total de 12,8291 ha, resultando em uma diferença de 0,7291 ha (7.291 m²) em relação à área constante na matrícula e nos demais documentos cadastrais.

Consta ainda no CAR uma área de 2,6374 ha de remanescente de vegetação nativa, correspondente a aproximadamente 20,56% da área cadastrada no CAR.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.7/13

Vistas do imóvel tomadas desde a rodovia Leopoldo Scheffer (SC-480)

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – gleba rural –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 4 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, que serviram de base para o tratamento por fatores.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.8/13

A partir da citada pesquisa, cujos detalhes estão em anexo, adotamos os seguintes fatores para a homogeneização:

f (Área ; Benf ; Loc)

onde:

- f Área: fator indicativo da relação entre a área dos elementos da pesquisa e a área do imóvel a ser avaliado;
- f Benf: fator indicativo da existência ou não benfeitorias no imóvel, sendo: 1 = com benfeitorias e 0,7 = sem benfeitorias.
- f Loc: fator indicativo da localização do imóvel, sendo: 1 = próximo a zona urbana; 0,9 = afastado da zona urbana, mas com boa infraestrutura e 0,7 = afastado da zona urbana.

Após a aplicação do tratamento dos fatores para a homogeneização dos valores das amostras, analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Para a obtenção do valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando, consideramos os seguintes atributos:

- Área = 121.000 (área da gleba, em m²)
- Benf = 0,7 (sem benfeitorias)
- Loc = 0,7 (afastado da zona urbana)

Logo, o valor unitário homogeneizado resulta em R$ 14,78/m².

Intervalo de confiança: - Lim Infer.= R$ 12,75/m²
- Lim Sup.= R$ 16,80/m²

Valor unitário adotado: **R$ 14,80/m²** (ou seja, R$ 148.000,00/ha)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

VT = 121.000 m² x R$ 14,80/m² x 0,9 = R$ 1.611.720,00 ≈ **R$ 1.610.000,00**

(Um milhão e seiscentos e dez mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.9/13

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.
Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 1.610.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 1.090.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 1.090.000,00**

(Um milhão e noventa mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.10/13

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 1.610.000,00

(Um milhão e seiscentos e dez mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 1.090.000,00

(Um milhão e noventa mil reais)

São Domingos, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.11/13

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO POR FATORES

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.12/13

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

AMOSTRA 1				
	ENDEREÇO:	*RUA MARATÁ*		
	CIDADE:	*SÃO DOMINGOS/SC*	**PREÇO**	*R$ 1.100.000,00*
	ÁREA (m²)	*36.300,00*	**R$/m²**	*R$ 30,30*
	Benf	*1,00*		
	Loc	*0,90*		
	CONTATO	*(49) 98414-0274*	**TELEFONE**	*Multi Empreendimentos*
	LINK	*https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-chacaras-vale-da-cancao-bairros-luziania-com-garagem-*		

AMOSTRA 2				
	ENDEREÇO:	*2 KM DA RODOVIA SC-479*		
	CIDADE:	*IPUAÇU/SC*	**PREÇO**	*R$ 2.533.921,74*
	ÁREA (m²)	*196.997,00*	**R$/m²**	*R$ 12,86*
	Benf	*0,70*		
	Loc	*0,70*		
	CONTATO	*(48) 3437-6115*	**TELEFONE**	*Vip Leilão*
	LINK	*https://www.leilaovip.com.br/evento/anuncio/terreno-com-152500-m-chacaras-vale-da-cancao-6500*		

AMOSTRA 3				
	ENDEREÇO:	*7KM DA RUA 7 DE SETEMBRO*		
	CIDADE:	*SÃO DOMINGOS/SC*	**PREÇO**	*R$ 500.000,00*
	ÁREA (m²)	*10.000,00*	**R$/m²**	*R$ 50,00*
	Benf	*1,00*		
	Loc	*1,00*		
	CONTATO	*(49) 98414-0274*	**TELEFONE**	*LeeilOn*
	LINK	*https://www.leeilon.com.br/imovel-em-leilao/go/luziania/terreno-lote-14-30000m-luzianiago/963594*		

AMOSTRA 4				
	ENDEREÇO:	*9.2KM DA CIDADE DE GALVÃO*		
	CIDADE:	*GALVÃO/SC*	**PREÇO**	*R$ 6.350.000,00*
	ÁREA (m²)	*290.000,00*	**R$/m²**	*R$ 21,90*
	Benf	*1,00*		
	Loc	*0,90*		
	CONTATO	*(49) 3344-3266*	**TELEFONE**	*Inclai Imóveis*
	LINK	*https://www.leilaovip.com.br/evento/anuncio/terrenos-loteamento-parque-das-esmeraldas-luzianiago-1365*		

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 14: 11martinhojordaopaludoimovelruralsitiosaobrassaodomingossc.pdf - Pag.13/13

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	VARIÁVEIS CONSIDERADAS NA HOMOGENEIZAÇÃO		
	ÁREA (m^2)	Benf	Loc
	121.000,00	0,70	0,70

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADO	ENDEREÇO	CIDADE/UF	Valor Unitário R$/$m^2$	Área (m^2)	Fator ÁREA	Fator Benf	Fator Loc	Valor Unit. Homogeneizado R$/$m^2$
1	RUA MARATÁ	DOMINGOS/SC	30,30	36.300,00	0,8603	0,7000	0,7778	14,19
2	2 KM DA RODOVIA SC-479	IPUAÇU/SC	12,86	196.997,00	1,0628	1,0000	1,0000	13,67
3	7KM DA RUA 7 DE SETEMBRO	DOMINGOS/SC	50,00	10.000,00	0,7322	0,7000	0,7000	17,94
4	9,2KM DA CIDADE DE GALVÃO	GALVÃO/SC	21,90	290.000,00	1,1155	0,7000	0,7778	13,30

VALOR COM 30%

Vunit	R$/$m^2$	R$	14,78
Lim. Inferior		R$	10,34
Lim. Superior		R$	19,21

INTERVALO DE CONFIANÇA

Lim. Inferior		R$	12,75
Lim. Superior		R$	16,80

Vunit	R$/$m^2$	R$	14,78
Lim. Inferior		R$	12,75
Lim. Superior		R$	16,80

CAMPO DE ARBÍTRIO

Lim. Inferior		R$	12,56
Lim. Superior		R$	16,99

HOMOGENEIZAÇÃO			
nº de amostras			4
VUnit. Médio homogeneizado	R$/$m^2$	R$	14,78
Lim. Inf. (-30%)	R$/$m^2$	R$	10,34
Lim. Sup. (+30%)	R$/$m^2$	R$	19,21

SANEAMENTO			
nº de elementos			4
VUnit. Médio saneado	R$/$m^2$		14,78
Desvio Padrão			2,141
t de Student			3
Lim. Inf.	R$/$m^2$	R$	12,75
Lim. Sup.	R$/$m^2$	R$	16,80
Campo de Arbítrio (Lim. Inf.)		R$	12,56
Campo de Arbítrio (Lim. Sup.)		R$	16,99
Amplitude (%)			27,44%

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887605432563873186384495, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.1/19

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **SR. MARTINHO JORDÃO PALUDO**

TIPO DO IMÓVEL : **APARTAMENTO Nº 2.101 E 3 VAGAS DE ESTACIONAMENTO DO EDIFÍCIO "TORRE ESMERALDA"**

LOCALIZAÇÃO : **RUA 1.131, Nº 253 - CENTRO**
BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.2/19

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

Ao

Sr. Martinho Jordão Paludo

Rua Joaquim Nabuco, n° 583

Luziânia/GO

Prezado Senhor,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóvel de sua propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo do apartamento nº 2.101 e de 3 vagas de estacionamento do edifício “Torre Esmeralda”, localizado na Rua 1.131 nº 253, na cidade de Balneário Camboriú/SC.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.3/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 2.500.000,00

(Dois milhões e quinhentos mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 1.920.000,00

(Um milhão e novecentos e vinte mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.4/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

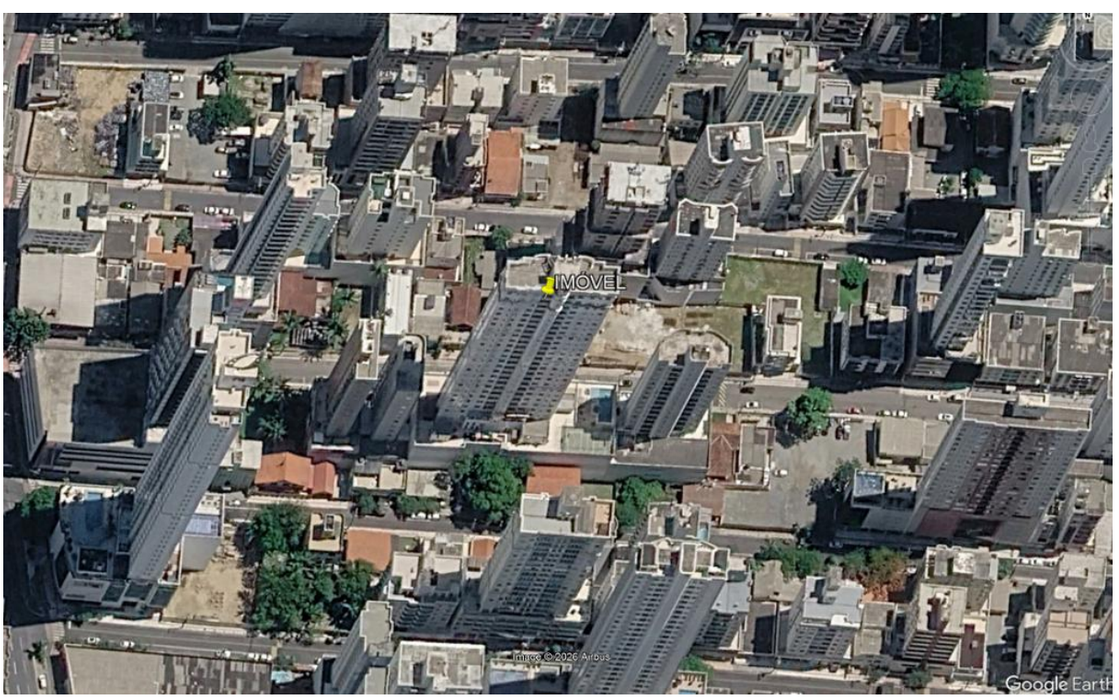
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.5/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

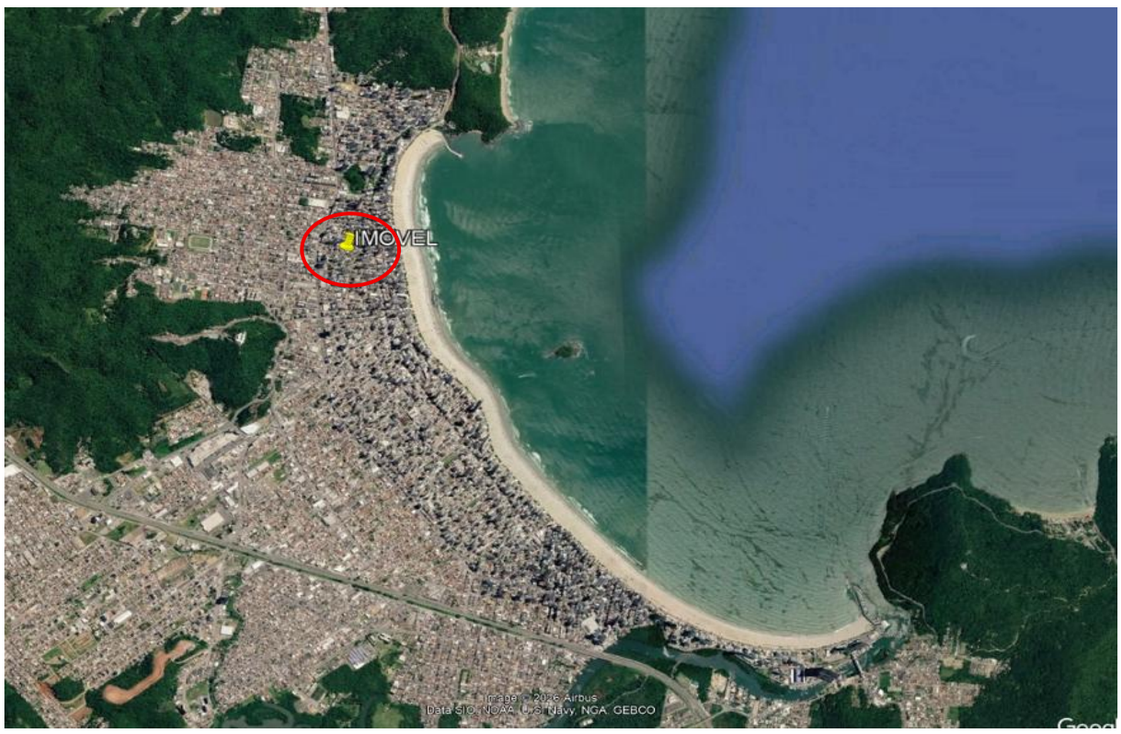
O imóvel dista 400 m da Av. Atlântica (beira-mar) e está inserido no quarteirão formado pelas ruas 1141 e 1131 e pelas avenidas Brasil e do Estado.



Localização

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.6/19



Situação do imóvel no contexto urbano de Balneário Camboriú

4.2 Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais; logradouro confrontante com pavimentação asfáltica, meios-fios e passeio pavimentado.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, comércio varejista diversificado, restaurantes, farmácias, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, residencial e comercial.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.7/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

4.4 Titularidade

Está registrado pelas Matrículas nºs 128.443 (apto), 128.555 (vaga dupla 95 e 95A), 128.592 (vaga 132) e 128.593 (vaga 133) do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Balneário Camboriú.

5. O IMÓVEL

5.1 O Condomínio

O Condomínio é construído em monobloco, com base sendo utilizada para uso comercial (lojas no térreo) e espaços condominiais/estacionamento na base e com apartamentos nos pavimentos superiores.

Dispõe de espaço para pilates, massagem, sauna, área de convivência (espaços de churrasqueiras, brinquedos, piscina, quadra poliesportiva), área para o administrativo e outras facilidades. O empreendimento é de meio de quadra e possui características construtivas e de acabamento:

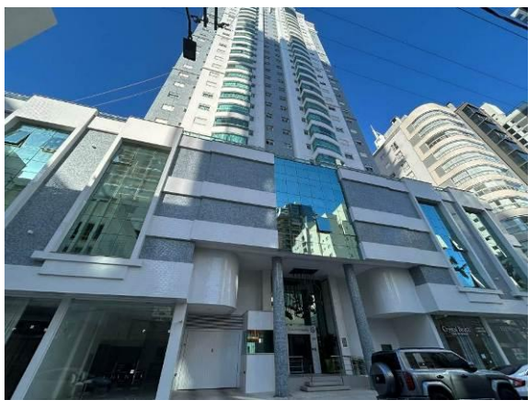
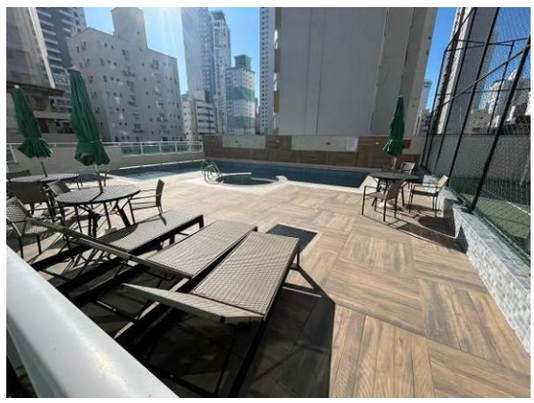
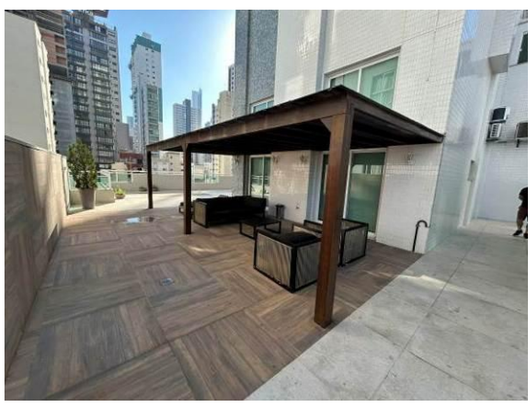
- Fundações: de estacas;
- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco internamente e pastilhas externamente;
- Esquadrias: de alumínio com vidros transparentes.

O edifício residencial possui 29 pavimentos.

Idade aparente: 7 anos
Estado de conservação: excelente

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.8/19

5.2 O Apartamento

A unidade é de frente e do lado esquerdo (de quem da rua olha para o prédio), está no 21º andar e possui as seguintes dependências: hall de entrada, lavabo, sala de estar, sala de jantar, suíte principal, duas suítes conjugadas, quarto, cozinha com churrasqueira e área de serviço com WC auxiliar.

As principais características construtivas e de acabamento são:

- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com acabamento em reboco, massa corrida e pintura em tinta PVA acrílica; revestidas em azulejos (banheiros);
- Pisos: em porcelanato;
- Forro: rebaixados em gesso;
- Instalações elétricas e hidráulicas: em rede embutida, com aparelhos e metais de 1ª qualidade.

Pé-direito: 2,70 m

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

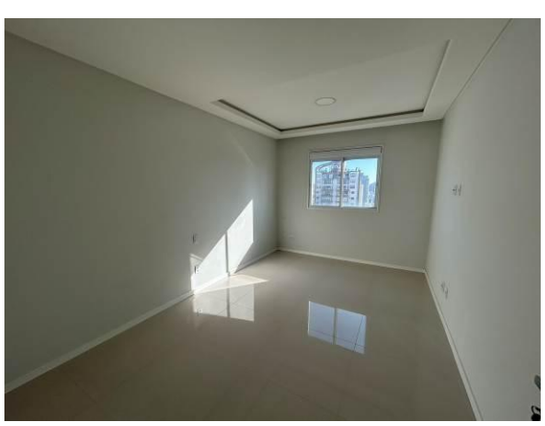
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.9/19

Área privativa : **149,9995 m²**
Área de uso comum : 51,4343 m²
Área total : 201,4338 m²
Estado de conservação: novo

Vistas das salas

Suítes “compartilhadas”



Quarto e área de serviço

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.10/19

5.3 As Vagas de Estacionamento

Trata-se de 4 unidades, sendo uma delas do tipo dupla e duas do tipo simples. As áreas são as seguintes.

Vaga dupla 95 e 95A (Matrícula nº 128.555)

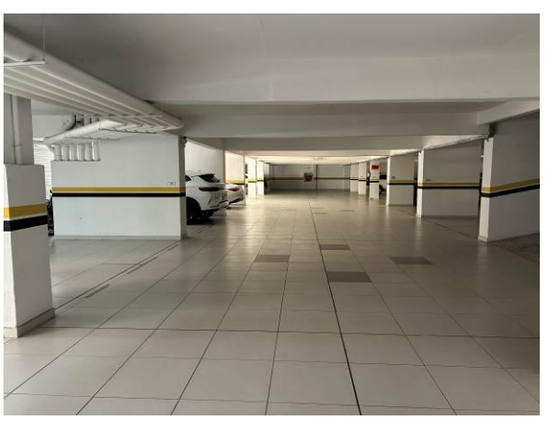
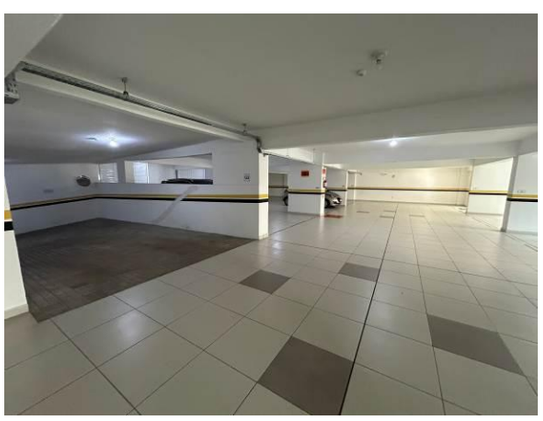
Área privativa : 25,00 m²
Área de uso comum : 26,5185 m²
Área total : 51,5185 m²

Vaga 132 (Matrícula nº 128.592)

Área privativa : 12,50 m²
Área de uso comum : 13,2592 m²
Área total : 25,7592 m²

Vaga 133 (Matrícula nº 128.593)

Área privativa : 12,50 m²
Área de uso comum : 13,2592 m²
Área total : 25,7592 m²

Vistas gerais do pavimento de estacionamento

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.11/19

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – apartamento e vagas de estacionamento –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 22 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Área\ ;\ Atrat\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área privativa do apartamento.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área privativa do imóvel, em metros quadrados.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração a localização e o padrão construtivo. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.12/19

testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

VUnit = 1 / (0,000039 - 0,000483 * 1/Área + 0,000033 * 1/Atrat)

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,8644
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Área = 149,99 (área privativa do apartamento, em m²)
- Atrat = 2 (atratividade média)

Logo, o valor unitário inferido é de:

VUnit = 1 / (0,000039 - 0,000483 * 1/149,99 + 0,000033 * 1/2) =
VUnit = R$ 19.230,99/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 18.583,51/m²
- Lim Sup. = R$ 19.925,22/m²

Para o presente caso, adotamos o limite inferior do intervalo de confiança, considerando que o imóvel avaliando não se encontra mobiliado, diferentemente das amostras da pesquisa, que receberam a mesma nota de atratividade.

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R$ 18.580,00/m²**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.13/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor de mercado do imóvel importa em:

VI = 149,99 m² x R$ 18.580,00/m² x 0,9 = R$ 2.508.132,78 ≈ **R$ 2.500.000,00**

(Dois milhões e quinhentos mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 24 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.14/19

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 2.500.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 2 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 2 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 1.920.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 23% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 1.920.000,00**

(Um milhão e novecentos e vinte mil reais)

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 2.500.000,00

(Dois milhões e quinhentos mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 1.920.000,00

(Um milhão e novecentos e vinte mil reais)

Balneário Camboriú, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.15/19

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalnearioc amboriusc.pdf - Pag.16/19

PESQUISA DE MERCADO BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA PRIV. (m²)	VAGAS	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT
1	Rua 1131, 253 - Edifício Torre Esmeralda	Centro	149,00	4	R$ 3.500.000,00	23.489,93	(47) 2125-6500	Imobille	2
2	Rua 1131, 253 - Edifício Torre Esmeralda	Centro	150,00	4	R$ 2.850.000,00	19.000,00	(47) 99608-0004	Bruno Cassola	2
3	Rua 1131, 253 - Edifício Torre Esmeralda	Centro	150,00	4	R$ 2.599.000,00	17.326,67	(47) 99608-0004	Bruno Cassola	2
4	Rua 1131, 253 - Edifício Torre Esmeralda	Centro	145,00	3	R$ 3.300.000,00	22.758,62	(47) 3056-9800	Guilherme Imóveis	2
5	Rua 1141, 298 - Edifício Residencial Tierra Del Sol	Centro	115,00	2	R$ 2.000.000,00	17.391,30	(47) 2125-6500	Tierra Del Sol	2
6	Rua 1101, 385 - Edifício Maria Pia	Centro	111,00	1	R$ 1.490.000,00	13.423,42	(41) 3333-4455	Corretare Imóveis	1
7	Rua 1801, 41 - Edifício Marquês de Firenze	Centro	272,00	3	R$ 5.200.000,00	19.117,65	(41) 3092-0001	Arya 1 Imóveis	3
8	Avenida Atlântica, 470 - Edifício Itajacu	Centro	71,00	1	R$ 1.630.000,00	22.957,75	(61) 982811093	Apdf	3
9	Rua 981, 160 - Edifício Residencial Claudia	Centro	103,00	2	R$ 1.580.000,00	15.339,81	(47) 3366-6862	Bedin Imóveis	1
10	Avenida Atlântica, n°1100 - Edifício Maison de Ville	Centro	140,00	2	R$ 3.500.000,00	25.000,00	(47) 99608-0004	Bruno Cassola	3
11	Av. Atlântica, n°5050 - Notting Hill Residence	Barra Sul	179,00	3	R$ 3.800.000,00	21.229,05	(48) 99181-5371	Lopes	3
12	Av. Atlântica, n°4980 - Ed. Camboriu Park Residenc	Barra Sul	76,00	1	R$ 1.900.000,00	25.000,00	(41) 3072-0065	Gouveia Imóveis	3
13	Av. Atlântica, n°640 - Ed. Real Park	Centro	115,00	2	R$ 2.800.000,00	24.347,83	(47) 99699-3030	Felicità imóveis	3
14	Av. Atlântica, n°2070 - Ed. Ani Maria	Centro	216,00	1	R$ 4.300.000,00	19.907,41	(47) 3241-6224	Fv Imóveis	2
15	Avenida Atlântica, n°740 - Ed. Albany	Centro	120,00	1	R$ 2.460.000,00	20.500,00	(47) 99699-3030	Felicità imóveis	3
16	Avenida Atlântica, n°3080 - Ed. Arthur Fischer	Centro	149,00	1	R$ 3.499.000,00	23.483,22	(47) 99694-2222	Atlântico Sul Empreendimentos Imobiliários	3
17	Avenida Atlântica, n°1720 - Ed. Maxim	Centro	140,00	2	R$ 2.510.000,00	17.928,57	(47) 99699-3030	Felicità imóveis	3
18	Rua 1111, n°301 - Edifício Spazio Del Mare	Centro	130,00	2	R$ 1.900.000,00	14.615,38	(47) 99233-9266	Central Imóveis	1
19	Rua 1001, n°381 - Edifício Alzira Maria	Centro	110,00	1	R$ 1.900.000,00	17.272,73	(47) 98834-2561	Victor Dalmolin	2
20	Rua 951, n°41 - Edifício Paraguaçu	Centro	126,00	1	R$ 1.980.000,00	15.714,29	(48) 3222-3222	Dreamcasa	1
21	Rua Áustria, n°175 - Edifício Residencial Plaza Vien	Nações	70,00	1	R$ 1.076.315,00	15.375,93	(48) 3222-3222	Dreamcasa	1
22	Rua Peru, n°270 - Residencial Cajamarca	Nações	67,00	1	R$ 1.050.000,00	15.671,64	(47) 98834-2561	Victor Dalmolin	1

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 22	Total	: 3
Utilizados	: 22	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,86447	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,74731	Residual	: 0,00000
Ajustado	: 0,72071	Desvio Padrão	: 0,00001

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.17/19

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 28,09555	D-Calculado	: 2,27849
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	63
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	100

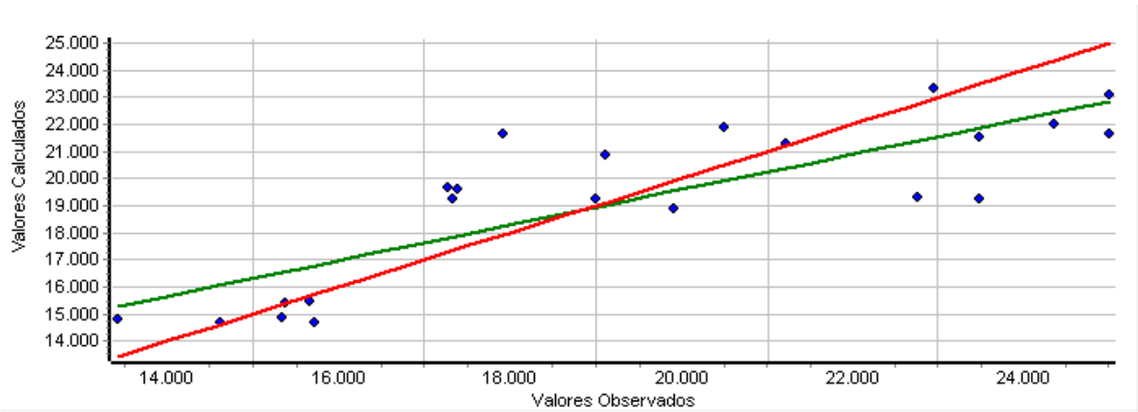
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

VUnit = 1 / (0,000039 - 0,000483 * 1/AREA + 0,000033 * 1/ATRAT)

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 19402,33	Coefic. Aderência	: 0,67498
Variação Total	: 283391101,84	Variação Residual	: 92107501,12
Variância	: 12881413,72	Variância	: 4847763,22
Desvio Padrão	: 3589,07	Desvio Padrão	: 2201,76

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



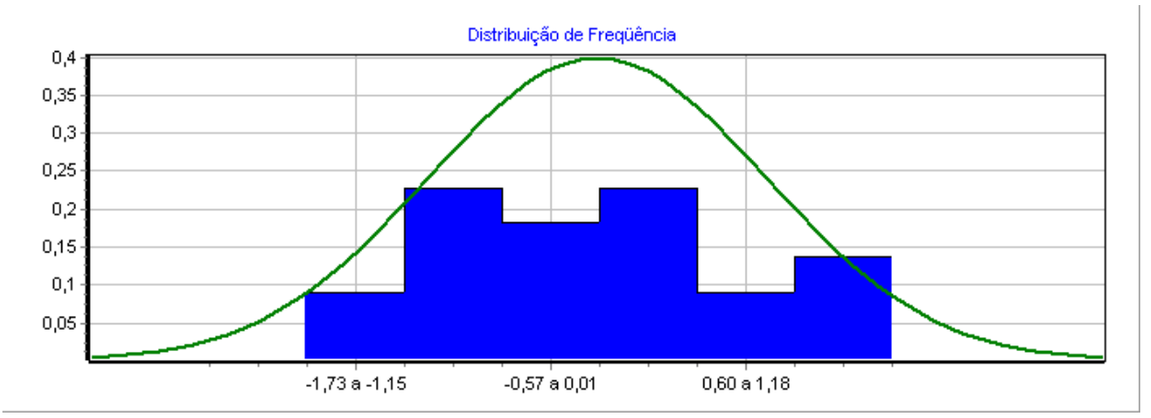
Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

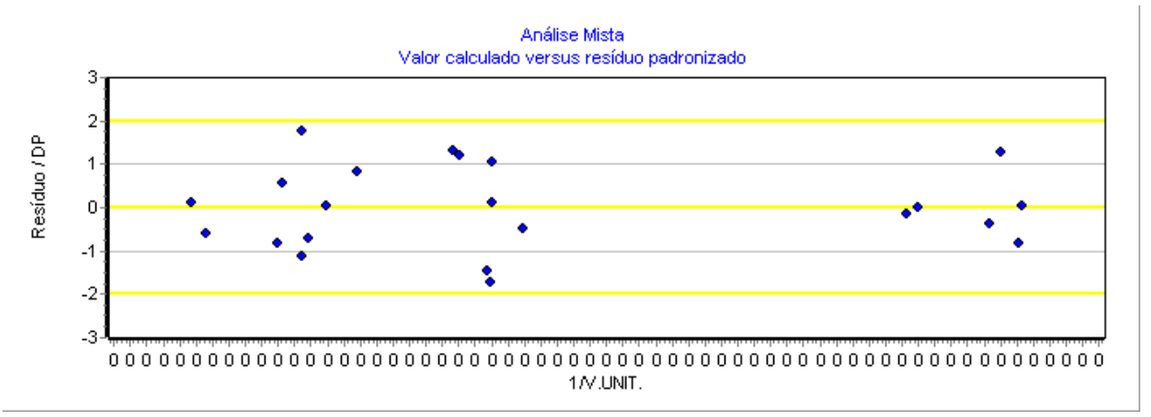
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.18/19

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

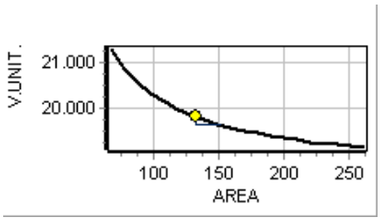
X_1 AREA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 67,00 a 272,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -0,96% na estimativa



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 15: 12martinhojordaopaludoapartamento2101ed.torreesmeraldabalneariocamboriusc.pdf - Pag.19/19

X_2 ATRAT

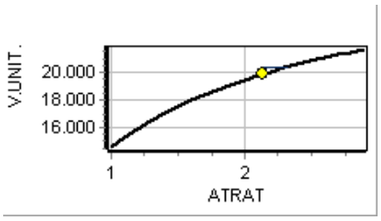
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,71 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida



Y VUnit

Tipo: Dependente

Amplitude: 13423,42 a 25000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72071)
X_1 AREA	1/x	-1,16	26,05	0,71589
X_2 ATRAT	1/x	7,32	0,01	-0,01315

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	AREA	ATRAT	VUnit
X_1	1/x		40	26
X_2	1/x	37		86
Y	1/y	19	85	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384499, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.1/20

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **SR. MARTINHO JORDÃO PALUDO**

TIPO DO IMÓVEL : **APARTAMENTO Nº 2.102 E 3 VAGAS DE ESTACIONAMENTO DO EDIFÍCIO "VICTORIA RESIDENCE"**

LOCALIZAÇÃO : **AV. ATLÂNTICA Nº 1.440 - CENTRO BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC**

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.2/20

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

Ao

Sr. Martinho Jordão Paludo

Rua Joaquim Nabuco, n° 583

Luziânia/GO

Prezado Senhor,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóvel de sua propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo do apartamento nº 2.102 e de 3 vagas de estacionamento do edifício "*Victoria Residence*", localizado na Av. Atlântica nº 1.440, em Balneário Camboriú/SC.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.3/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 4.750.000,00

(Quatro milhões e setecentos e cinquenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 3.650.000,00

(Três milhões e seiscentos e cinquenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.4/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalnearioca mboriusc.pdf - Pag.5/20

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel faz frente para a beira-mar (Av. Atlântica) e está inserido no quarteirão formado pelas avenidas Atlântica e Brasil e pelas ruas 1001 e 1101.

Localização

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludo apartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.6/20

Situação do imóvel no contexto urbano de Balneário Camboriú

4.2 Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais; logradouro confrontante com pavimentação asfáltica, meios-fios e passeio pavimentado.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, residencial e comercial.

4.4 Titularidade

Está registrado pelas Matrículas nºs 93.173 (apto), 93.225 (vaga 94), 93.226 (vaga 95) e 93.260 (vaga 152), do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Balneário Camboriú.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.7/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

5. O IMÓVEL

5.1 O Condomínio

O Condomínio é composto por torre única e é assim distribuído:

- Térreo: entrada, espaço de piscina com área de gastronomia (churrasqueira e cozinha), quadra poliesportiva, academia, SPA, sala de massagem, bicicletário, vagas para visitantes, espaço para funcionários, dentre outras facilidades.
- G1 – Garagens
- G2 – Garagens
- G3 – Garagens, espaço gourmet, quadra poliesportiva e moradia do zelador
- 1 ao 25 – Apartamentos, com 2 unidades por andar

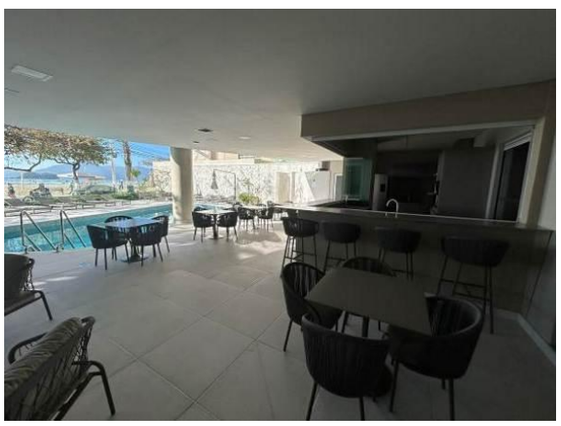
Principais características construtivas e de acabamento:

– Fundações: de estacas;
– Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas);
– Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco;
– Esquadrias: de alumínio com vidros transparentes.

Idade aparente: 20 anos
Estado conservação: muito bom

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.8/20



5.2 O Apartamento nº 2102

A unidade é de frente, está no 21º andar e possui as seguintes dependências: sala de jantar e de estar; sacada; 4 suítes (sendo que duas delas compartilham o mesmo banheiro), cozinha e dependência de empregada.

Características construtivas e de acabamento:

- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco; azulejos ou granito;
- Pisos: em granito e piso flutuante;
- Forro: em gesso;
- Instalações elétricas e hidráulicas: em rede embutida, de 1ª qualidade.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalnearioc amboriusc.pdf - Pag.9/20

Pé-direito: 2,70 m

Área privativa : 217,6350 m²

Área total : 346,3034 m²

Estado de conservação: muito bom

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalnearioca mboriusc.pdf - Pag.10/20

5.3 As Vagas de Estacionamento

Trata-se de 3 unidades, todas do tipo simples, para um veículo:

Vaga 94 (Matrícula nº 93.225)

Área privativa	:	12,5000 m²
Área de uso comum	:	3,4026 m²
Área total	:	15,9026 m²

Vaga 95 (Matrícula nº 93.226)

Área privativa	:	12,5000 m²
Área de uso comum	:	3,4026 m²
Área total	:	15,9026 m²

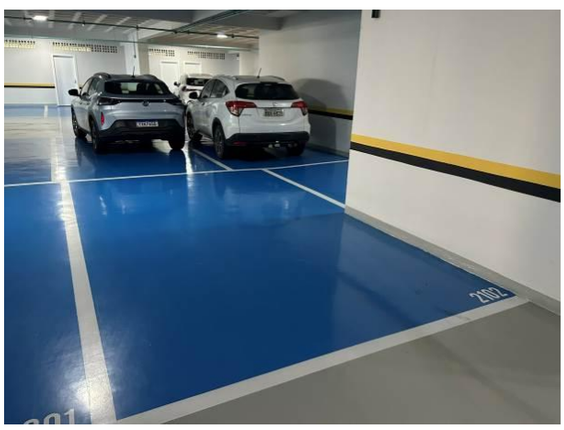
Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

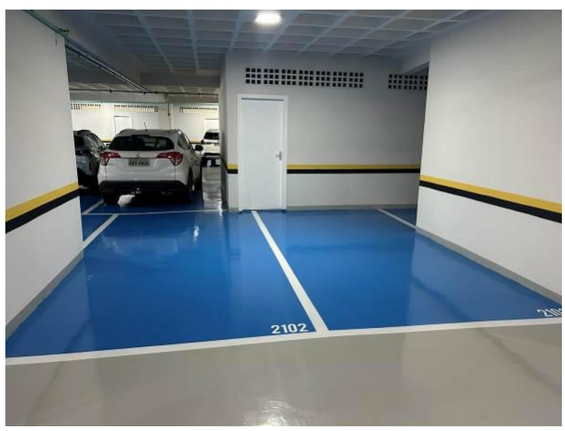
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalnearioc amboriusc.pdf - Pag.11/20

Vaga 152 (Matrícula nº 93.260)

Área privativa	:	12,5000 m²
Área de uso comum	:	3,4026 m²
Área total	:	15,9026 m²





6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – apartamento com vagas de estacionamento –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 22 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalnearioca mboriusc.pdf - Pag.12/20

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Área\ ;\ Atrat\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área privativa do apartamento.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área privativa do imóvel, em metros quadrados.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração a localização e o padrão construtivo. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

$$\mathbf{VUnit = 1 / (0{,}000039 - 0{,}000483 * 1/Área + 0{,}000033 * 1/Atrat)}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,8644
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.13/20

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

– Área = 217,63 (área privativa do apartamento, em m²)
– Atrat = 3 (atratividade alta)

Logo, o valor unitário inferido é de:

VUnit = 1 / (0,000039 - 0,000483 * 1/217,63 + 0,000033 * 1/3) =
VUnit = R$ 21.075,18/m²

Campo de arbítrio: - Lim Infer. = R$ 17.913,90/m²
- Lim Sup. = R$ 24.236,46/m²

Para o presente caso, adotamos o limite superior do campo de arbítrio, considerando que o imóvel avaliando se encontra em andar elevado e apresenta um padrão construtivo de alta qualidade.

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R$ 24.240,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor de mercado do imóvel importa em:

VI = 217,63 m² x R$ 24.240,00/m² x 0,9 = R$ 4.747.816,08 ≈ **R$ 4.750.000,00**

(Quatro milhões e setecentos e cinquenta mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalnearioca mboriusc.pdf - Pag.14/20

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 24 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 4.750.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 2 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 2 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 3.650.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 23% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 3.650.000,00**

(Três milhões e seiscentos e cinquenta mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.15/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 4.750.000,00

(Quatro milhões e setecentos e cinquenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 3.650.000,00

(Três milhões e seiscentos e cinquenta mil reais)

Balneário Camboriú, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.16/20

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalnearioca mboriusc.pdf - Pag.17/20

PESQUISA DE MERCADO BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA PRIV. (m²)	VAGAS	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT
1	Rua 1131, 253 - Edifício Torre Esmeralda	Centro	149,00	4	R$ 3.500.000,00	23.489,93	(47) 2125-6500	Imobille	2
2	Rua 1131, 253 - Edifício Torre Esmeralda	Centro	150,00	4	R$ 2.850.000,00	19.000,00	(47) 99608-0004	Bruno Cassola	2
3	Rua 1131, 253 - Edifício Torre Esmeralda	Centro	150,00	4	R$ 2.599.000,00	17.326,67	(47) 99608-0004	Bruno Cassola	2
4	Rua 1131, 253 - Edifício Torre Esmeralda	Centro	145,00	3	R$ 3.300.000,00	22.758,62	(47) 3056-9800	Guilherme Imóveis	2
5	Rua 1141, 298 - Edifício Residencial Tierra Del Sol	Centro	115,00	2	R$ 2.000.000,00	17.391,30	(47) 2125-6500	Tierra Del Sol	2
6	Rua 1101, 385 - Edifício Maria Pia	Centro	111,00	1	R$ 1.490.000,00	13.423,42	(41) 3333-4455	Corretare Imóveis	1
7	Rua 1801, 41 - Edifício Marquês de Firenze	Centro	272,00	3	R$ 5.200.000,00	19.117,65	(41) 3092-0001	Arya 1 Imóveis	3
8	Avenida Atlântica, 470 - Edifício Itajacu	Centro	71,00	1	R$ 1.630.000,00	22.957,75	(61) 982811093	Apdf	3
9	Rua 981, 160 - Edifício Residencial Claudia	Centro	103,00	2	R$ 1.580.000,00	15.339,81	(47) 3366-6862	Bedin Imóveis	1
10	Avenida Atlântica, n°1100 - Edifício Maison de Ville	Centro	140,00	2	R$ 3.500.000,00	25.000,00	(47) 99608-0004	Bruno Cassola	3
11	Av. Atlântica, n°5050 - Notting Hill Residence	Barra Sul	179,00	3	R$ 3.800.000,00	21.229,05	(48) 99181-5371	Lopes	3
12	Av. Atlântica, n°4980 - Ed. Camboriu Park Residenc	Barra Sul	76,00	1	R$ 1.900.000,00	25.000,00	(41) 3072-0065	Gouveia Imóveis	3
13	Av. Atlântica, n°640 - Ed. Real Park	Centro	115,00	2	R$ 2.800.000,00	24.347,83	(47) 99699-3030	Felicità imóveis	3
14	Av. Atlântica, n°2070 - Ed. Ani Maria	Centro	216,00	1	R$ 4.300.000,00	19.907,41	(47) 3241-6224	Fv Imóveis	2
15	Avenida Atlântica, n°740 - Ed. Albany	Centro	120,00	1	R$ 2.460.000,00	20.500,00	(47) 99699-3030	Felicità imóveis	3
16	Avenida Atlântica, n°3080 - Ed. Arthur Fischer	Centro	149,00	1	R$ 3.499.000,00	23.483,22	(47) 99694-2222	Atlântico Sul Empreendimentos Imobiliários	3
17	Avenida Atlântica, n°1720 - Ed. Maxim	Centro	140,00	2	R$ 2.510.000,00	17.928,57	(47) 99699-3030	Felicità imóveis	3
18	Rua 1111, n°301 - Edifício Spazio Del Mare	Centro	130,00	2	R$ 1.900.000,00	14.615,38	(47) 99233-9266	Central Imóveis	1
19	Rua 1001, n°381 - Edifício Alzira Maria	Centro	110,00	1	R$ 1.900.000,00	17.272,73	(47) 98834-2561	Victor Dalmolin	2
20	Rua 951, n°41 - Edifício Paraguaçu	Centro	126,00	1	R$ 1.980.000,00	15.714,29	(48) 3222-3222	Dreamcasa	1
21	Rua Áustria, n°175 - Edifício Residencial Plaza Vien	Nações	70,00	1	R$ 1.076.315,00	15.375,93	(48) 3222-3222	Dreamcasa	1
22	Rua Peru, n°270 - Residencial Cajamarca	Nações	67,00	1	R$ 1.050.000,00	15.671,64	(47) 98834-2561	Victor Dalmolin	1

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 22	Total	: 3
Utilizados	: 22	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,86447	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,74731	Residual	: 0,00000
Ajustado	: 0,72071	Desvio Padrão	: 0,00001

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalnearioc amboriusc.pdf - Pag.18/20

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 28,09555	D-Calculado	: 2,27849
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	63
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	100

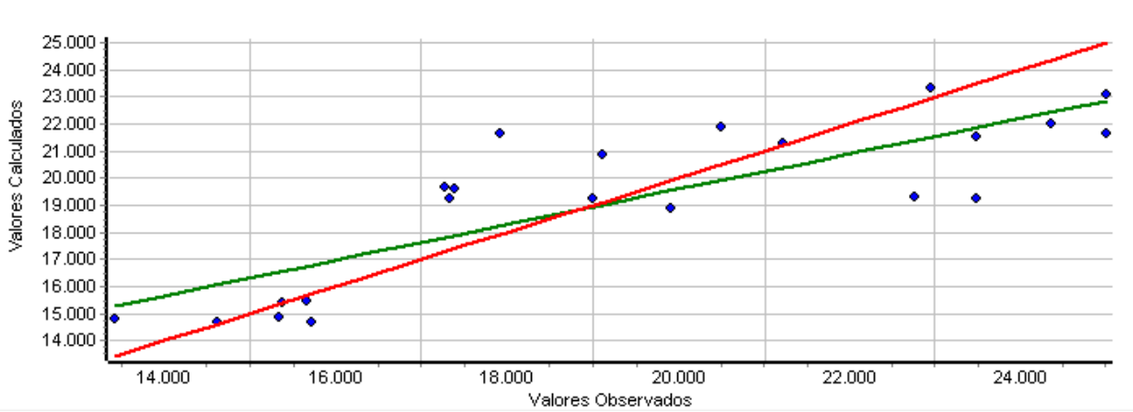
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

VUnit = 1 / (0,000039 - 0,000483 * 1/AREA + 0,000033 * 1/ATRAT)

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 19402,33	Coefic. Aderência	: 0,67498
Variação Total	: 283391101,84	Variação Residual	: 92107501,12
Variância	: 12881413,72	Variância	: 4847763,22
Desvio Padrão	: 3589,07	Desvio Padrão	: 2201,76

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



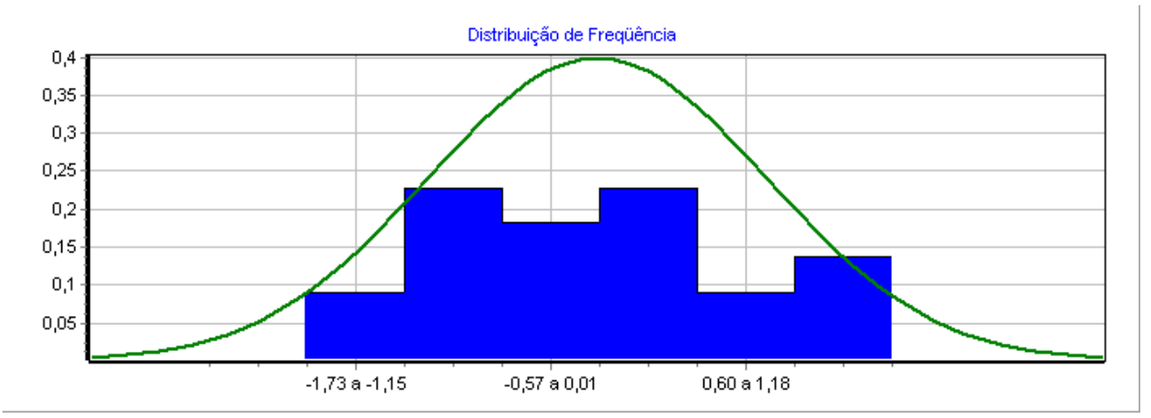
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

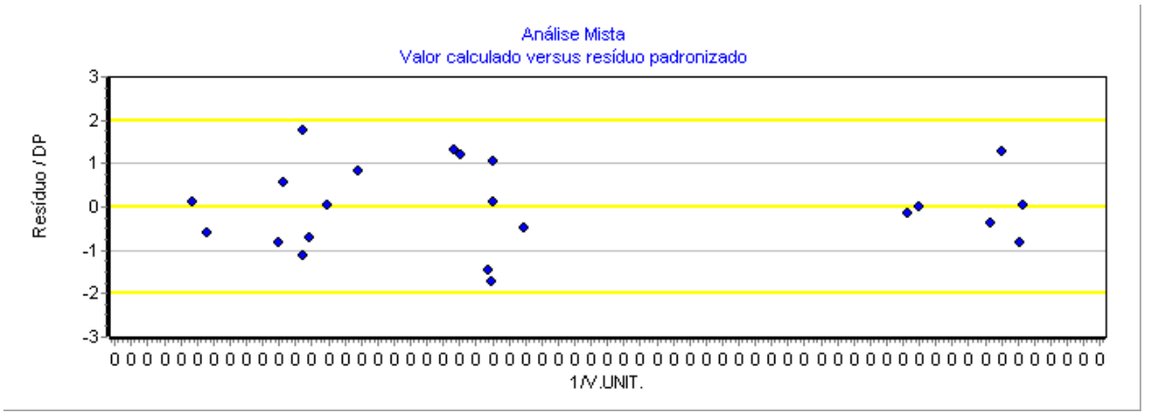
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.19/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

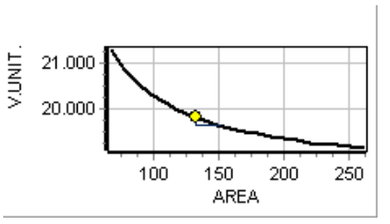
X_1 AREA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 67,00 a 272,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -0,96 %na estimativa



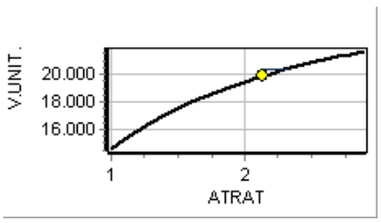
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 16: 13martinhojordaopaludoapartamento2102ed.victoriaresidencebalneariocamboriusc.pdf - Pag.20/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

X_2 ATRAT

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 3
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,71% na estimativa
Micronumerosidade: atendida



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 13423,42 a 25000,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72071)
X_1 AREA	1/x	-1,16	26,05	0,71589
X_2 ATRAT	1/x	7,32	0,01	-0,01315

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	AREA	ATRAT	VUnit
X_1	1/x		40	26
X_2	1/x	37		86
Y	1/y	19	85	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387675432563873186384492, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.1/17

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

TIPO DE BENS : **128 LOTES RURAIS**

LOCALIZAÇÃO : **"LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA"**
ZONA RURAL
LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.2/17

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À
Diretoria da
JMX Administradora de Bens Ltda
Rua Joaquim Nabuco n° 583
Luziânia - GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóveis dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 128 lotes localizados no Loteamento Nova Piratininga, na zona rural do município de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.3/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 1.055.000,00

(Um milhão cinquenta e cinco mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 717.000,00

(Setecentos e dezessete mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.4/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.5/17

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O loteamento dista cerca de:

- 4 km do posto de combustíveis São Miguel
- 6 km da Rodovia estadual GO-010
- 14 km do Centro da cidade

Localização

Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.6/17

4.2 Infraestrutura

O empreendimento é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes com pavimentação de asfalto ou chão batido e parte das ruas ainda não implantadas.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Está registrado pelas matrículas informadas abaixo, todas do Registro de Imóveis de Luziânia/GO.

UNIDADE	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m^2)
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	5.616		108 lotes	38.880,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.240	69	11	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.241	69	13	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.242	69	15	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.244	82	2	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.245	82	3	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.246	82	5	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.247	82	6	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.248	82	7	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.249	82	8	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.250	82	10	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.251	82	11	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.252	82	12	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.253	82	15	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.254	82	16	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.255	82	18	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.256	82	19	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.257	82	20	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.258	82	21	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.259	82	22	450,00
LOTEAMENTO NOVA PIRATININGA	213.260	82	23	450,00
TOTAL				**47.880,00**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.7/17

5. OS IMÓVEIS

5.1 Os 128 lotes

De modo geral, os lotes apresentam relevo predominantemente plano, com presença de vegetação nativa em parte das áreas. O acesso e a interligação entre as quadras são realizados por vias internas não pavimentadas ou não implantadas, com revestimento em chão batido.

Área total dos lotes: 47.880,00 m²

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.8/17

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – lote rural –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Atrat\ ;\ Área\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do lote.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização e existência de benfeitorias. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do lote, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.9/17

fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\mathbf{VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * Atrat)} * Área^{-0{,}152725}}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9241
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Os imóveis avaliandos apresentam os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade média)
- Área = 374,06 (área média dos lotes, em m²)

Logo, o valor unitário inferido resulta em:

$$VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * 2)} * 374{,}06^{-0{,}152725} =$$

VUnit = R$ 41,57/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 36,32/m²
- Lim Sup. = R$ 47,59/m²

Considerando que todos os elementos da amostra correspondem a ofertas, e não a transações efetivamente realizadas, seus preços incorporam uma margem inicial de negociação. Para adequá-los às condições usuais de mercado, aplicou-se o fator de fonte, correspondente a um deságio de 10% sobre os valores ofertados.

Adicionalmente, constatou-se que os elementos comparativos utilizados na pesquisa estão situados em áreas com maior grau de consolidação urbana, enquanto os

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.10/17

imóveis avaliandos integram loteamentos localizados em região de ocupação predominantemente rural, ainda desprovidos de infraestrutura urbana e com perspectiva de urbanização apenas no médio ou longo prazo. Em razão dessas diferenças, julgou-se necessária a aplicação de fator de adequação mercadológica.

Dessa forma, adotou-se o fator 0,60, equivalente a um deságio de 40% em relação aos paradigmas pesquisados, com a finalidade de refletir adequadamente as condições atuais dos imóveis avaliandos, especialmente a ausência de infraestrutura, a menor liquidez, o reduzido grau de consolidação da ocupação e a incerteza quanto ao prazo de implantação dos melhoramentos urbanos.

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 41,57/m² x 0,9 x 0,6 = R$ 22,45/m² ≈ **R$ 22,00/m²**

Por conseguinte, o valor de cada um dos lotes importa em:

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	ÁREA (m²)	PROPRIETARIO	VALOR
5.616	128 LOTES		38.880,00	JMX	R$ 855.000,00
213.240	11	69	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.241	13	69	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.242	15	69	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.244	2	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.245	3	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.246	5	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.247	6	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.248	7	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.249	8	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.250	10	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.251	11	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.252	12	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.253	15	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.254	16	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.255	18	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.256	19	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.257	20	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.258	21	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.259	22	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
213.260	23	82	450,00	JMX	R$ 10.000,00
				TOTAL	R$ 1.055.000,00

(Um milhão e cinquenta e cinco mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.11/17

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 1.055.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 717.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 717.000,00**

(Setecentos e dezessete mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.12/17

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 1.055.000,00

(Um milhão cinquenta e cinco mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 717.000,00

(Setecentos e dezessete mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.13/17

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.14/17

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA								
DADO	ENDEREÇO	LOTEAMENTO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Atrat
1	Quadra 12, lote 1	Chácaras Vale da Canção	26.000,00	R$ 700.000,00	26,92	(61) 3712-3637	Multi Empreendimentos	2
2	Chácara de 8 lotes	Chácaras Vale da Canção	22.980,00	R$ 450.000,00	19,58	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	2
3	Chácara	Chácaras Vale da Canção	3.050,00	R$ 230.000,00	75,41	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	3
4	Quadra 14, lote 25	Chácaras Vale da Canção	1.525,00	R$ 56.000,00	36,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	2
5	Rua 11, lote 14	Parque Santa Rosa de Lima	300,00	R$ 8.364,00	27,88	(62) 3249-9800	LeeilOn	1
6	Lote SO	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 20.000,00	55,56	(61) 99333-5017	Inclai Imóveis	3
7	Quadra 43 e 44	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 12.500,00	34,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	1
8	Quadra 94, lote 15	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 21.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
9	Quadra 94, lote 15, 16, 17, 18 e 19	Loteamento Parque das Esmeraldas	1.800,00	R$ 105.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
10	Quadra 43,36 e 37, lote 03,04,06,10,25,28,33 e 38	Loteamento Parque das Esmeraldas	3.600,00	R$ 50.000,00	13,89	XX-XXXX-XXXX	Fareja Leilões	1
11	Rua 1-A, quadra 17	Parque das Esmeraldas	420,00	R$ 39.000,00	92,86	XX-XXXX-XXXX	Bruno	3
12	Quadra 57, lote 16	Parque das Esmeraldas	522,00	R$ 35.000,00	67,05	(61) 99969-1765	2R Empreendimentos	3

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 12
Utilizados : 12
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 3
Utilizadas : 3
Grau Liberdade : 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,92417
Determinação : 0,85409
Ajustado : 0,82167

VARIAÇÃO

Total : 3,70582
Residual : 0,54071
Desvio Padrão : 0,24511

F-SNEDECOR

F-Calculado : 26,34146
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,16289
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.15/17

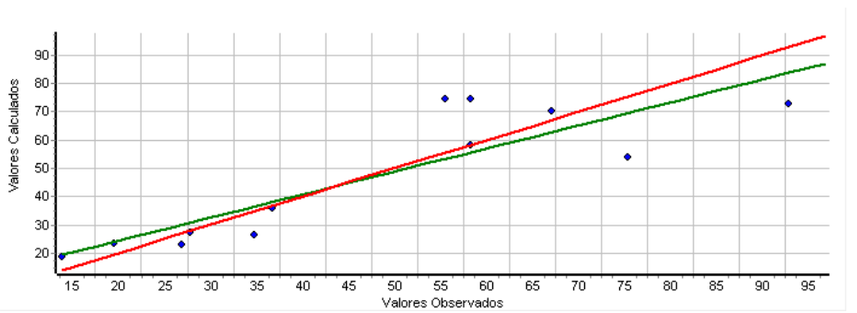
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$VUnit = 36,550917 * 2,718^{(0,516793 * Atrat)} * Area^{-0,152725}$$

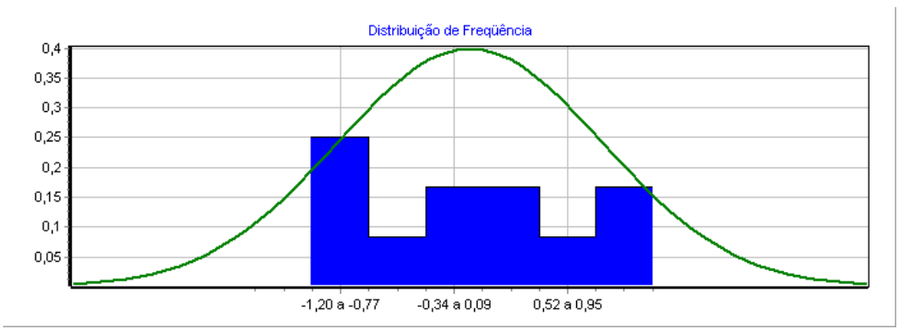
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 47,27	Coefic. Aderência	: 0,75042
Variação Total	: 6514,79	Variação Residual	: 1625,93
Variância	: 542,90	Variância	: 180,66
Desvio Padrão	: 23,30	Desvio Padrão	: 13,44

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

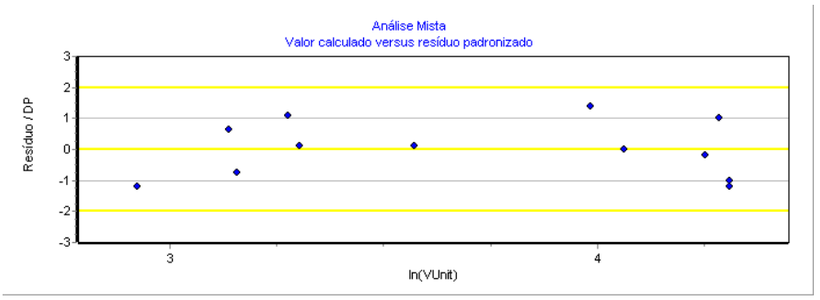


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.16/17

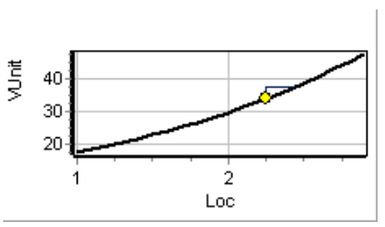
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

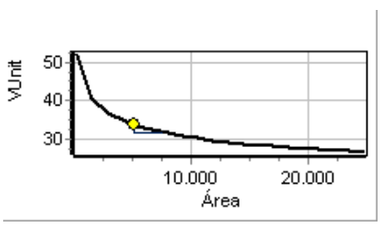
X_1 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 3
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 10,90% na estimativa
Micronumerosidade: atendida



X_2 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 300,00 a 26000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,04% na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 13,89 a 92,86
Micronumerosidade para o modelo: atendida

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 17: 14jmxadministradoradebensltdalotesrurais128loteamentonovapiratiningaluzianiago.pdf - Pag.17/17

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82167)
X_1 Loc	x	6,01	0,01	0,19577
X_2 Área	ln(x)	-3,29	0,94	0,64690

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Loc	Área	VUnit
X_1	x		62	89
X_2	ln(x)	-13		74
Y	ln(y)	82	-52	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087675432563873186384494, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.1/51

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

TIPO DE BENS : **717 LOTES RURAIS**

LOCALIZAÇÃO : **"LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS"**
ZONA RURAL
LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.2/51

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À
Diretoria da
JMX Administradora de Bens Ltda
Rua Joaquim Nabuco n° 583
Luziânia - GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóveis dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 717 lotes localizados no Loteamento Parque das Esmeraldas, na zona rural do município de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.3/51

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 6.493.000,00

(Seis milhões e quatrocentos e noventa e três mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 4.121.000,00

(Quatro milhões e cento e vinte e um mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.4/51

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.5/51

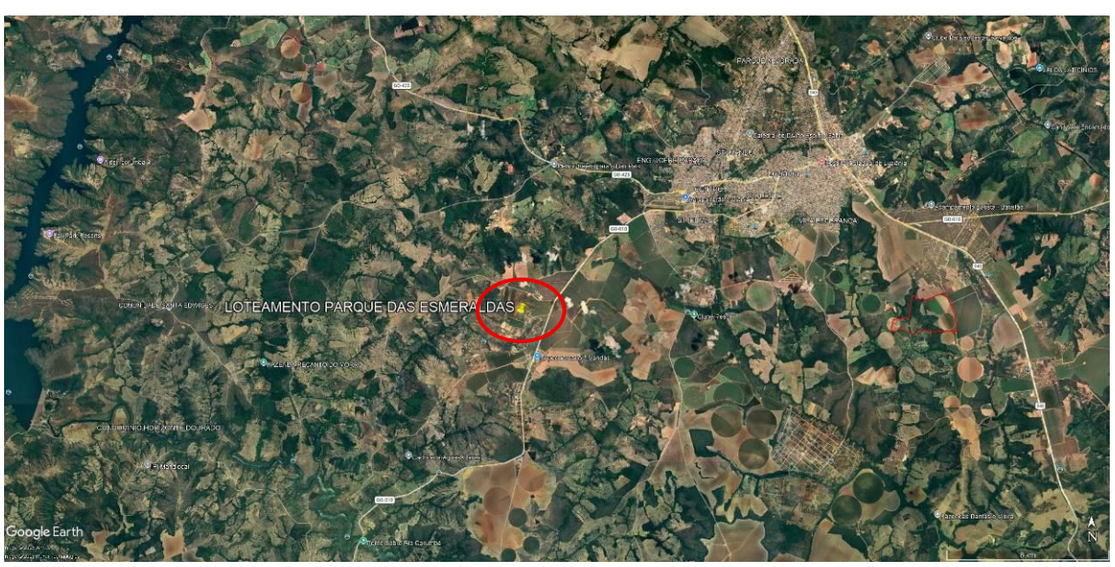
4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O loteamento dista cerca de:

- 500 metros da Rodovia estadual GO-010
- 9 km do Centro da cidade

Localização



Situação

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.6/51

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

4.2 Infraestrutura

O loteamento é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes com pavimentação de chão batido.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Está registrado pelas matrículas informadas abaixo, todas do Registro de Imóveis de Luziânia/GO.

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m^2)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	30	384,00	15.045
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	30	384,00	15.046
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	30	384,00	15.047
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	30	360,00	15.048
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	30	360,00	15.049
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	30	360,00	15.050
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	30	360,00	15.051
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	30	360,00	15.052
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	30	360,00	15.053
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	30	360,00	15.054
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	30	360,00	15.055
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	30	360,00	15.056
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	30	360,00	15.057
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	30	360,00	15.058
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	30	360,00	15.059
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	38	360,00	212.592

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.7/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	38	623,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	38	775,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	38	638,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	38	645,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	38	692,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	38	375,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	30	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	40	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	38	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	155	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	155	380,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	155	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.8/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	40	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	42	155	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	43	155	394,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	44	155	335,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	156	592,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	156	492,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	156	450,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	156	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.9/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	156	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	175	369,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	30	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	175	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.10/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	40	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	42	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	43	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	44	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	45	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	46	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	47	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	49	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	50	175	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	3	965,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	3	760,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	3	770,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	3	790,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	3	810,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	3	840,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	3	840,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	3	840,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	3	840,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	3	840,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	3	840,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	4	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.11/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	30	4	845,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	4	647,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	4	975,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	4	647,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	4	650,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	4	364,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	40	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	42	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	43	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	44	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	45	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	46	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	47	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	48	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	49	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	50	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	51	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	52	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	53	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	54	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	55	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	56	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	57	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	58	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	59	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	60	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	61	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	62	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	63	4	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	64	4	795,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	5	1.190,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	5	1.370,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	5	1.550,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	5	1.730,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.12/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	5	1.910,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	5	2.254,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	5	1.562,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	5	1.275,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	5	1.105,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	5	891,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	5	750,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	5	800,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	5	780,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	5	700,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	5	780,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	5	700,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	5	780,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	5	800,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	5	750,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	30	5	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	5	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	5	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	5	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	5	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	5	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	5	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	5	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	5	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	5	820,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	147	1.042,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	147	954,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	147	968,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	147	982,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	147	996,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	147	1.014,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	147	1.131,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	147	618,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	147	543,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	147	503,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	147	453,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	147	427,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	147	394,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	147	390,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	147	420,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	147	420,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	147	420,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	147	420,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	147	420,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.13/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	147	420,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	147	570,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	148	420,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	148	405,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	148	405,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	148	405,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	148	405,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	148	405,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	148	405,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	148	405,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	148	390,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	148	450,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	148	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	148	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	148	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	148	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	148	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	148	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	148	480,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	148	525,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	148	564,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	148	506,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	34	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	34	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	34	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	34	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	34	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.14/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	30	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	42	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	43	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	44	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	45	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	46	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	47	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	48	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	49	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	50	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	51	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	52	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	53	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	54	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	55	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	57	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	58	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	59	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	60	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	61	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	62	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	63	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	67	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	68	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	69	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	70	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	71	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	72	34	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	35	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	35	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	35	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	35	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	35	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	35	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.15/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	30	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	35	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	40	35	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	35	408,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	42	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	43	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	44	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	45	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	46	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	47	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	48	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	49	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	50	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	53	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	54	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	55	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	56	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	57	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	58	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	59	35	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.16/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	60	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	61	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	62	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	63	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	64	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	65	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	67	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	68	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	69	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	70	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	71	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	72	35	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	30	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	36	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.17/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	40	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	42	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	43	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	44	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	45	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	46	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	47	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	48	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	49	36	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	30	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	57	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.18/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	40	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	42	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	43	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	45	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	46	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	47	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	48	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	49	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	50	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	51	57	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	58	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.19/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	42	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	43	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	45	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	46	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	47	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	48	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	49	58	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	59	520,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	30	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	59	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.20/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	40	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	42	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	43	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	44	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	45	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	46	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	47	59	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	60	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.21/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	42	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	44	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	46	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	48	60	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	4	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	6	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	7	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	12	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	14	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	16	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	24	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	28	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	31	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	32	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	42	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	43	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	44	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	45	90	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	47	90	360,00	212.592

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.22/51

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Matrícula
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	1	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	2	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	3	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	5	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	8	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	9	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	10	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	11	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	13	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	15	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	17	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	18	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	19	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	20	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	21	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	22	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	23	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	25	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	26	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	27	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	29	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	30	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	33	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	34	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	35	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	36	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	37	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	38	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	39	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	40	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	41	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	46	91	360,00	212.592
LOTEAMENTO PARQUE DAS ESMERALDAS	48	91	360,00	212.592
TOTAL			**292.878,00**	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.23/51

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

5. OS IMÓVEIS

Os 717 lotes avaliandos estão distribuídos nas quadras nºs 3, 4, 5, 30, 34, 35, 36, 38, 57, 58, 59, 60, 90, 91, 147, 148, 155, 156 e 175 do Loteamento Parque das Esmeraldas.

De um modo geral, os lotes apresentam relevo predominantemente plano, com presença de vegetação nativa em parte das áreas. O acesso e a interligação entre as quadras são realizados por vias internas não pavimentadas, com revestimento em chão batido e mesmo ainda não implantadas.

Área total dos 717 lotes: 292.878,00 m²

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.24/51

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.25/51

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.26/51

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – lotes rurais –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Atrat\ ;\ Área\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do lote.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização e existência de benfeitorias. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do lote, em metros quadrados.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.27/51

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\mathbf{VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * Atrat)} * Área^{-0{,}152725}}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9241
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Os imóveis avaliandos apresentam os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade média)
- Área = 408,48 (área média dos lotes, em m²)

Logo, o valor unitário inferido resulta em:

$$VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * 2)} * 408{,}48^{-0{,}152725} =$$

VUnit = R$ 41,02/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 35,96/m²
- Lim Sup. = R$ 46,78/m²

Considerando que todos os elementos da amostra correspondem a ofertas, e não a transações efetivamente realizadas, seus preços incorporam uma margem inicial de

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.28/51

negociação. Para adequá-los às condições usuais de mercado, aplicou-se o fator de fonte, correspondente a um deságio de 10% sobre os valores ofertados.

Adicionalmente, constatou-se que os elementos comparativos utilizados na pesquisa estão situados em áreas com maior grau de consolidação urbana, enquanto os imóveis avaliandos integram loteamentos localizados em região de ocupação predominantemente rural, ainda desprovidos de infraestrutura urbana e com perspectiva de urbanização apenas no médio ou longo prazo. Em razão dessas diferenças, julgou-se necessária a aplicação de fator de adequação mercadológica. Dessa forma, adotou-se o fator 0,60, equivalente a um deságio de 40% em relação aos paradigmas pesquisados, com a finalidade de refletir adequadamente as condições atuais dos imóveis avaliandos, especialmente a ausência de infraestrutura, a menor liquidez, o reduzido grau de consolidação da ocupação e a incerteza quanto ao prazo de implantação dos melhoramentos urbanos.

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 41,02/m² x 0,9 x 0,6 = R$ 22,15/m² ≈ **R$ 22,00/m²**

Por conseguinte, o valor de cada um dos lotes importa em:

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	ÁREA (m²)	VALOR	
15.045	3	30	384,00	R$	8.000,00
15.046	4	30	384,00	R$	8.000,00
15.047	5	30	384,00	R$	8.000,00
15.048	6	30	360,00	R$	8.000,00
15.049	7	30	360,00	R$	8.000,00
15.050	8	30	360,00	R$	8.000,00
15.051	9	30	360,00	R$	8.000,00
15.052	10	30	360,00	R$	8.000,00
15.053	11	30	360,00	R$	8.000,00
15.054	13	30	360,00	R$	8.000,00
15.055	14	30	360,00	R$	8.000,00
15.056	15	30	360,00	R$	8.000,00
15.057	16	30	360,00	R$	8.000,00
15.058	17	30	360,00	R$	8.000,00
15.059	18	30	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	38	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

212.592	9	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	12	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	13	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	14	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	16	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	18	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	38	623,00	R$	14.000,00
212.592	25	38	775,00	R$	17.000,00
212.592	26	38	638,00	R$	14.000,00
212.592	27	38	645,00	R$	14.000,00
212.592	28	38	692,00	R$	15.000,00
212.592	29	38	375,00	R$	8.000,00
212.592	30	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	33	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	35	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	36	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	37	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	39	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	40	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	41	38	360,00	R$	8.000,00
212.592	1	155	480,00	R$	11.000,00
212.592	2	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	3	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	4	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	5	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	12	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	13	155	380,00	R$	8.000,00
212.592	14	155	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

212.592	15	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	16	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	18	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	26	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	27	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	28	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	33	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	35	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	36	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	37	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	38	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	39	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	40	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	41	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	42	155	360,00	R$	8.000,00
212.592	43	155	394,00	R$	9.000,00
212.592	44	155	335,00	R$	7.000,00
212.592	1	156	592,00	R$	13.000,00
212.592	2	156	492,00	R$	11.000,00
212.592	3	156	450,00	R$	10.000,00
212.592	4	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	5	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	12	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	13	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	14	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	16	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	156	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	18	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	26	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	27	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	28	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	156	360,00	R$	8.000,00
212.592	4	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	5	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	6	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	12	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	13	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	14	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	175	369,00	R$	8.000,00
212.592	16	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	18	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	26	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	27	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	28	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	30	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	33	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	35	175	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	36	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	37	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	38	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	39	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	40	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	41	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	42	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	43	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	44	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	45	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	46	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	47	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	49	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	50	175	360,00	R$	8.000,00
212.592	1	3	965,00	R$	21.000,00
212.592	2	3	760,00	R$	17.000,00
212.592	3	3	770,00	R$	17.000,00
212.592	4	3	790,00	R$	17.000,00
212.592	5	3	810,00	R$	18.000,00
212.592	7	3	840,00	R$	18.000,00
212.592	8	3	840,00	R$	18.000,00
212.592	9	3	840,00	R$	18.000,00
212.592	10	3	840,00	R$	18.000,00
212.592	11	3	840,00	R$	18.000,00
212.592	12	3	840,00	R$	18.000,00
212.592	1	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	2	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	3	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	4	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	5	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	6	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	12	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	14	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	16	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	18	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	4	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradorabensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.33/51

212.592	22	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	26	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	27	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	28	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	30	4	845,00	R$	19.000,00
212.592	31	4	647,00	R$	14.000,00
212.592	32	4	975,00	R$	21.000,00
212.592	33	4	647,00	R$	14.000,00
212.592	34	4	650,00	R$	14.000,00
212.592	35	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	36	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	37	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	38	4	364,00	R$	8.000,00
212.592	39	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	40	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	41	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	42	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	43	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	44	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	45	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	46	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	47	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	48	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	49	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	50	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	51	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	52	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	53	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	54	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	55	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	56	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	57	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	58	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	59	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	60	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	61	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	62	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	63	4	360,00	R$	8.000,00
212.592	64	4	795,00	R$	17.000,00
212.592	10	5	1.190,00	R$	26.000,00
212.592	11	5	1.370,00	R$	30.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	12	5	1.550,00	R$	34.000,00
212.592	13	5	1.730,00	R$	38.000,00
212.592	14	5	1.910,00	R$	42.000,00
212.592	16	5	2.254,00	R$	50.000,00
212.592	17	5	1.562,00	R$	34.000,00
212.592	18	5	1.275,00	R$	28.000,00
212.592	19	5	1.105,00	R$	24.000,00
212.592	20	5	891,00	R$	20.000,00
212.592	21	5	750,00	R$	17.000,00
212.592	22	5	800,00	R$	18.000,00
212.592	23	5	780,00	R$	17.000,00
212.592	24	5	700,00	R$	15.000,00
212.592	25	5	780,00	R$	17.000,00
212.592	26	5	700,00	R$	15.000,00
212.592	27	5	780,00	R$	17.000,00
212.592	28	5	800,00	R$	18.000,00
212.592	29	5	750,00	R$	17.000,00
212.592	30	5	480,00	R$	11.000,00
212.592	31	5	480,00	R$	11.000,00
212.592	32	5	480,00	R$	11.000,00
212.592	33	5	480,00	R$	11.000,00
212.592	34	5	480,00	R$	11.000,00
212.592	35	5	480,00	R$	11.000,00
212.592	36	5	480,00	R$	11.000,00
212.592	37	5	480,00	R$	11.000,00
212.592	38	5	480,00	R$	11.000,00
212.592	39	5	820,00	R$	18.000,00
212.592	1	147	1.042,00	R$	23.000,00
212.592	2	147	954,00	R$	21.000,00
212.592	3	147	968,00	R$	21.000,00
212.592	4	147	982,00	R$	22.000,00
212.592	5	147	996,00	R$	22.000,00
212.592	6	147	1.014,00	R$	22.000,00
212.592	7	147	1.131,00	R$	25.000,00
212.592	8	147	618,00	R$	14.000,00
212.592	9	147	543,00	R$	12.000,00
212.592	10	147	503,00	R$	11.000,00
212.592	11	147	453,00	R$	10.000,00
212.592	12	147	427,00	R$	9.000,00
212.592	13	147	394,00	R$	9.000,00
212.592	14	147	390,00	R$	9.000,00
212.592	15	147	420,00	R$	9.000,00
212.592	16	147	420,00	R$	9.000,00
212.592	17	147	420,00	R$	9.000,00
212.592	18	147	420,00	R$	9.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	19	147	420,00	R$	9.000,00
212.592	20	147	420,00	R$	9.000,00
212.592	21	147	570,00	R$	13.000,00
212.592	1	148	420,00	R$	9.000,00
212.592	2	148	405,00	R$	9.000,00
212.592	3	148	405,00	R$	9.000,00
212.592	4	148	405,00	R$	9.000,00
212.592	5	148	405,00	R$	9.000,00
212.592	6	148	405,00	R$	9.000,00
212.592	7	148	405,00	R$	9.000,00
212.592	8	148	405,00	R$	9.000,00
212.592	9	148	390,00	R$	9.000,00
212.592	10	148	450,00	R$	10.000,00
212.592	11	148	480,00	R$	11.000,00
212.592	12	148	480,00	R$	11.000,00
212.592	13	148	480,00	R$	11.000,00
212.592	14	148	480,00	R$	11.000,00
212.592	15	148	480,00	R$	11.000,00
212.592	16	148	480,00	R$	11.000,00
212.592	17	148	480,00	R$	11.000,00
212.592	18	148	525,00	R$	12.000,00
212.592	19	148	564,00	R$	12.000,00
212.592	20	148	506,00	R$	11.000,00
212.592	1	34	408,00	R$	9.000,00
212.592	2	34	408,00	R$	9.000,00
212.592	3	34	408,00	R$	9.000,00
212.592	4	34	408,00	R$	9.000,00
212.592	5	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	6	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	16	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	18	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	26	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	27	34	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.36/51

212.592	28	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	30	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	33	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	35	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	42	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	43	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	44	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	45	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	46	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	47	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	48	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	49	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	50	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	51	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	52	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	53	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	54	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	55	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	57	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	58	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	59	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	60	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	61	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	62	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	63	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	67	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	68	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	69	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	70	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	71	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	72	34	360,00	R$	8.000,00
212.592	1	35	408,00	R$	9.000,00
212.592	2	35	408,00	R$	9.000,00
212.592	3	35	408,00	R$	9.000,00
212.592	4	35	408,00	R$	9.000,00
212.592	5	35	408,00	R$	9.000,00
212.592	6	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	35	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

212.592	12	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	14	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	16	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	26	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	27	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	28	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	30	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	33	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	35	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	36	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	38	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	39	35	408,00	R$	9.000,00
212.592	40	35	408,00	R$	9.000,00
212.592	41	35	408,00	R$	9.000,00
212.592	42	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	43	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	44	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	45	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	46	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	47	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	48	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	49	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	50	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	53	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	54	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	55	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	56	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	57	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	58	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	59	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	60	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	61	35	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.38/51

212.592	62	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	63	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	64	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	65	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	67	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	68	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	69	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	70	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	71	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	72	35	360,00	R$	8.000,00
212.592	1	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	3	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	4	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	5	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	6	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	12	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	13	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	14	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	16	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	18	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	26	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	30	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	33	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	35	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	36	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	37	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	38	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	39	36	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.39/51

212.592	40	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	41	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	42	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	43	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	44	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	45	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	46	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	47	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	48	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	49	36	360,00	R$	8.000,00
212.592	1	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	2	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	3	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	5	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	12	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	13	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	14	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	18	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	26	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	27	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	28	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	30	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	35	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	36	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	37	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	38	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	39	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	40	57	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

212.592	41	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	42	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	43	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	45	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	46	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	47	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	48	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	49	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	50	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	51	57	360,00	R$	8.000,00
212.592	1	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	2	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	3	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	4	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	5	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	6	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	12	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	13	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	16	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	27	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	28	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	33	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	36	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	37	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	38	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	39	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	41	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	42	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	43	58	360,00	R$	8.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	45	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	46	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	47	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	48	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	49	58	360,00	R$	8.000,00
212.592	1	59	520,00	R$	11.000,00
212.592	2	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	3	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	4	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	5	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	6	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	12	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	13	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	14	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	16	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	18	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	27	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	28	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	30	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	33	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	35	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	36	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	37	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	38	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	39	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	40	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	41	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	42	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	43	59	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

212.592	44	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	45	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	46	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	47	59	360,00	R$	8.000,00
212.592	1	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	2	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	3	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	4	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	6	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	12	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	13	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	14	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	16	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	18	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	26	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	27	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	28	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	33	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	36	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	37	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	38	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	39	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	41	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	42	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	44	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	46	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	48	60	360,00	R$	8.000,00
212.592	2	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	4	90	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

212.592	5	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	6	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	7	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	12	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	13	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	14	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	16	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	18	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	24	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	26	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	28	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	31	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	32	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	33	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	35	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	36	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	37	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	38	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	39	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	41	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	42	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	43	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	44	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	45	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	47	90	360,00	R$	8.000,00
212.592	1	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	2	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	3	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	5	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	8	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	9	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	10	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	11	91	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.44/51

212.592	13	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	15	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	17	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	18	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	19	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	20	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	21	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	22	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	23	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	25	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	26	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	27	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	29	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	30	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	33	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	34	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	35	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	36	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	37	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	38	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	39	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	40	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	41	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	46	91	360,00	R$	8.000,00
212.592	48	91	360,00	R$	8.000,00
			TOTAL	**R$**	**6.493.000,00**

(Seis milhões e quatrocentos e noventa e três mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.45/51

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 6.493.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 4.121.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 4.121.000,00**

(Quatro milhões e cento e vinte e um mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.46/51

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 6.493.000,00

(Seis milhões e quatrocentos e noventa e três mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 4.121.000,00

(Quatro milhões e cento e vinte e um mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.47/51

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.48/51

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA								
DADO	ENDEREÇO	LOTEAMENTO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Atrat
1	Quadra 12, lote 1	Chácaras Vale da Canção	26.000,00	R$ 700.000,00	26,92	(61) 3712-3637	Multi Empreendimentos	2
2	Chácara de 8 lotes	Chácaras Vale da Canção	22.980,00	R$ 450.000,00	19,58	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	2
3	Chácara	Chácaras Vale da Canção	3.050,00	R$ 230.000,00	75,41	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	3
4	Quadra 14, lote 25	Chácaras Vale da Canção	1.525,00	R$ 56.000,00	36,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	2
5	Rua 11, lote 14	Parque Santa Rosa de Lima	300,00	R$ 8.364,00	27,88	(62) 3249-9800	LeeilOn	1
6	Lote SO	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 20.000,00	55,56	(61) 99333-5017	Inclai Imóveis	3
7	Quadra 43 e 44	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 12.500,00	34,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	1
8	Quadra 94, lote 15	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 21.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
9	Quadra 94, lote 15, 16, 17, 18 e 19	Loteamento Parque das Esmeraldas	1.800,00	R$ 105.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
10	Quadra 43,36 e 37, lote 03,04,06,10,25,28,33 e 38	Loteamento Parque das Esmeraldas	3.600,00	R$ 50.000,00	13,89	XX-XXXX-XXXX	Fareja Leilões	1
11	Rua 1-A, quadra 17	Parque das Esmeraldas	420,00	R$ 39.000,00	92,86	XX-XXXX-XXXX	Bruno	3
12	Quadra 57, lote 16	Parque das Esmeraldas	522,00	R$ 35.000,00	67,05	(61) 99969-1765	2R Empreendimentos	3

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 12
Utilizados : 12
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 3
Utilizadas : 3
Grau Liberdade : 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,92417
Determinação : 0,85409
Ajustado : 0,82167

VARIAÇÃO

Total : 3,70582
Residual : 0,54071
Desvio Padrão : 0,24511

F-SNEDECOR

F-Calculado : 26,34146
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,16289
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.49/51

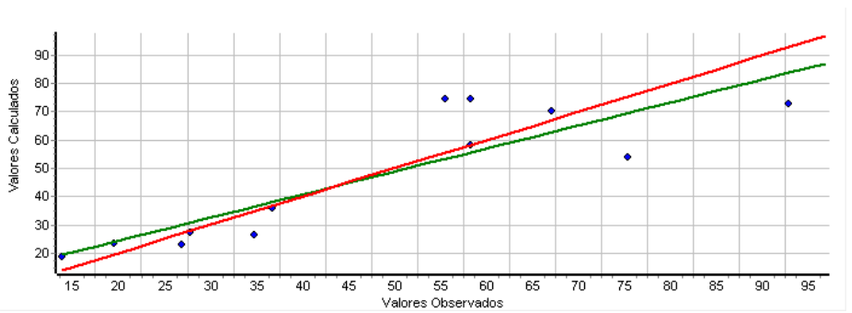
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$VUnit = 36,550917 * 2,718^{(0,516793 * Atrat)} * Area^{-0,152725}$$

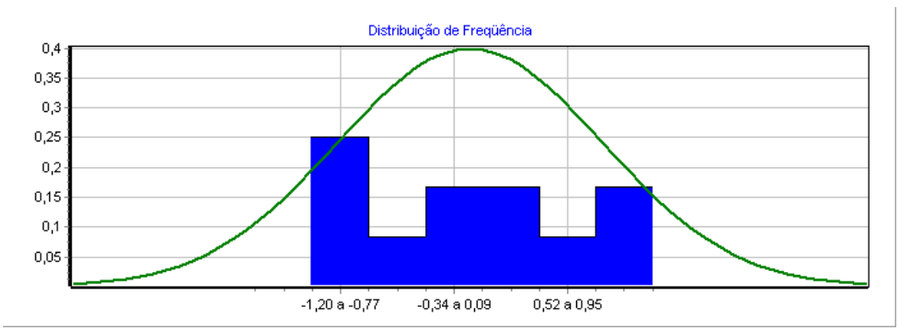
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 47,27	Coefic. Aderência	: 0,75042
Variação Total	: 6514,79	Variação Residual	: 1625,93
Variância	: 542,90	Variância	: 180,66
Desvio Padrão	: 23,30	Desvio Padrão	: 13,44

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

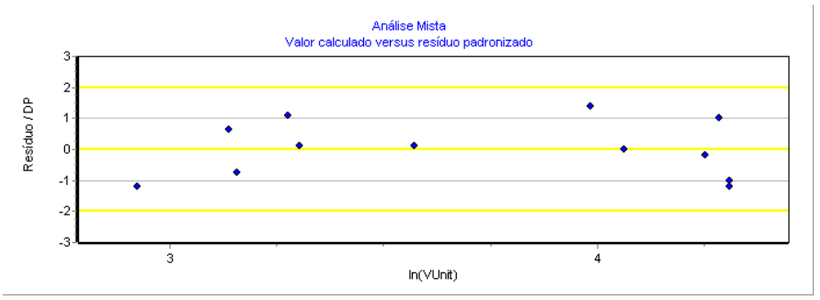


Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.50/51

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Atrat

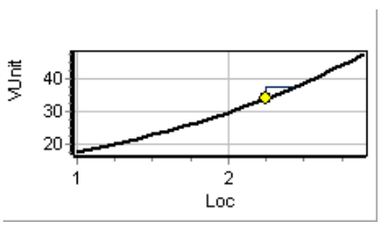
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 10,90% na estimativa

Micronumerosidade: atendida



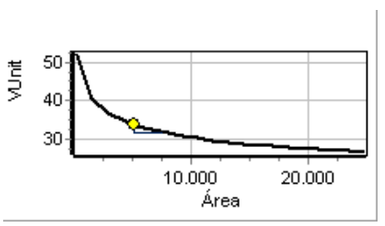
X_2 Área

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 300,00 a 26000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,04% na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente

Amplitude: 13,89 a 92,86

Micronumerosidade para o modelo: atendida

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 18: 15jmxadministradoradebensltdalotesrurais717loteamentoparquedasesmeraldasluzianiago.pdf - Pag.51/51

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82167)
X_1 Loc	x	6,01	0,01	0,19577
X_2 Área	ln(x)	-3,29	0,94	0,64690

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Loc	Área	VUnit
X_1	x		62	89
X_2	ln(x)	-13		74
Y	ln(y)	82	-52	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109487685432563873186384418, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.1/47

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

TIPO DO IMÓVEL : **673 LOTES RURAIS**

LOCALIZAÇÃO : **"LOTEAMENTO PARQUE URUPIANGA"**
ZONA RURAL
LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.2/47

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À
Diretoria da
JMX Administradora de Bens Ltda
Rua Joaquim Nabuco n° 583
Luziânia - GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóveis dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 673 lotes localizados no Loteamento Parque Urupianga, na zona rural do município de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.3/47

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 5.811.000,00

(Cinco milhões e oitocentos e onze mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 3.780.000,00

(Três milhões e setecentos e oitenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.4/47

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.5/47

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

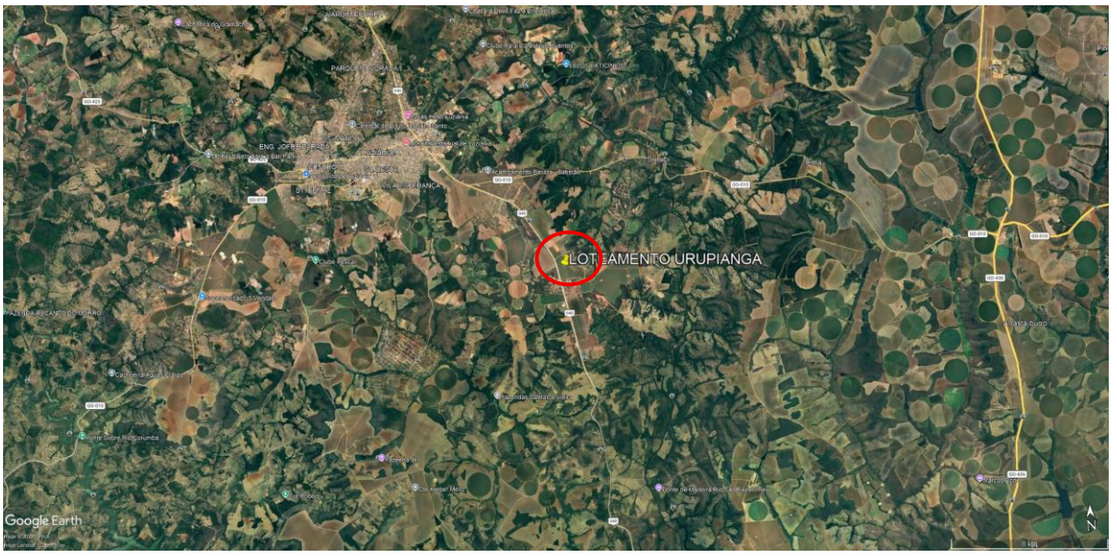
O loteamento dista cerca de:

- 4 km do posto de combustíveis São Miguel
- 6 km da Rodovia estadual GO-010
- 14 km do Centro da cidade

Localização

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.6/47



Situação

4.2 Infraestrutura

O empreendimento é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes com pavimentação de asfalto ou em chão batido.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Estão registrados pelas seguintes matrículas do Registro de Imóveis de Luziânia:

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	14.977	21	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	9.708	23	17	360,00
PARQUE URUPIANGA	4.938	3	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	4.940	3	24	367,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	2	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	3	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	4	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	5	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradordebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.7/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	12	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	13	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	14	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	16	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	17	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	18	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	1	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	1	547,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	2	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	3	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	4	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	11	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	12	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	13	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	14	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	15	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	17	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	18	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	2	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	1	420,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	2	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	3	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	10	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradordebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.8/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	11	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	12	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	13	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	14	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	15	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	16	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	17	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	18	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	3	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	16	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	25	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	27	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	4	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	18	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	25	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	27	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradordebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.9/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	5	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	18	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	25	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	6	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	18	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	25	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	7	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	11	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradordebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.10/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	16	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	18	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	8	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	16	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	18	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	25	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	9	27	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	16	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	18	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	19	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradordebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.11/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	27	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	10	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	11	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	11	2	397,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	11	3	397,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	11	4	397,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	11	5	504,60
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	11	6	317,10
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	11	7	397,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	11	9	397,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	11	10	397,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	11	11	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	12	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	12	2	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	12	4	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	12	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	12	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	12	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	12	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	12	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	12	13	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	12	14	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	13	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	13	3	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	13	4	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	13	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	13	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	13	8	392,80
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	13	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	13	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	13	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	13	16	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	13	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	2	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	3	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	11	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradordebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.12/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	15	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	19	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	14	20	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	1	416,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	2	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	3	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	4	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	5	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	6	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	8	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	9	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	10	720,57
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	13	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	15	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	18	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	19	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	20	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	21	416,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	22	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	23	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	15	24	429,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	16	27	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	3	450,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.13/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	10	367,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	11	270,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	15	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	17	16	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	9	515,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	10	240,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	18	15	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	10	480,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	11	270,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	15	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	16	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	19	17	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	7	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradordebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.14/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	11	562,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	12	301,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	17	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	18	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	20	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	16	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	25	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	21	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	16	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	25	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradordebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.15/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	27	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	22	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	12	547,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	15	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	18	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	23	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	24	1	377,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	24	2	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	24	3	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	24	4	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	24	5	377,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	24	7	400,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	24	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	16	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	18	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	25	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	25	26	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradordebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.16/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	26	1	377,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	26	2	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	26	3	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	26	4	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	26	5	377,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	26	6	465,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	26	7	426,25
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	26	8	496,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	26	9	465,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	18	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	27	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	27	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	16	450,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradordebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.17/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	27	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	28	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	12	380,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	15	442,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	16	368,75
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	18	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	25	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	27	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	29	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	11	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.18/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	16	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	18	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	24	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	27	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	30	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	10	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	16	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	17	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	18	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	22	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	23	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	25	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	26	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	27	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	31	28	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	1	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	2	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	3	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	4	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	6	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.19/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	9	260,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	11	372,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	12	355,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	15	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	16	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	17	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	20	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	32	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	1	303,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	2	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	4	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	8	689,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	9	604,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	33	14	532,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	34	1	579,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	34	2	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	34	3	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	34	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	34	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	34	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	34	8	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	34	9	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	34	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	34	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	34	15	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	1	345,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	3	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	4	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	11	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	13	360,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.20/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	17	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	35	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	1	465,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	4	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	9	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	10	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	11	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	12	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	16	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	17	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	18	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	36	20	420,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	1	585,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	2	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	3	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	4	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	7	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	9	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	15	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	16	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	18	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	37	20	540,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	1	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	2	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	3	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	5	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	6	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	8	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	9	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	10	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	11	450,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	12	450,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradordebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.21/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	13	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	15	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	16	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	17	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	18	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	19	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	38	21	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	1	561,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	2	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	3	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	4	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	5	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	6	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	7	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	8	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	9	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	10	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	11	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	14	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	17	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	18	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	19	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	20	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	21	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	22	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	39	23	486,75
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	1	313,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	2	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	3	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	4	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	5	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	6	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	7	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	10	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	11	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	12	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	13	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	14	360,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	15	437,50
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	16	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	17	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	18	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	19	396,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.22/47

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	20	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	21	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	22	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	23	396,00
PARQUE URUPIANGA	Transc. 29.087 e 29.904	40	24	643,00
TOTAL				**260.830,32**

5. OS IMÓVEIS

Os 673 lotes avaliandos estão distribuídos nas quadras de nºs 1 a 28 do Loteamento Parque Urupianga.

De um modo geral, os lotes apresentam relevo predominantemente plano, com presença de vegetação nativa em parte das áreas. O acesso e a interligação entre as quadras são realizados por vias internas não pavimentadas, com revestimento em chão batido.

Área total dos lotes: **260.830,32 m²**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.23/47

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – lotes rurais –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.24/47

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Atrat\ ;\ Área\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do lote.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização e existência de benfeitorias. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do lote, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.25/47

variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * Atrat)} * Área^{-0{,}152725}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9241
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Os imóveis avaliandos apresentam os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade média)
- Área = 387,56 (área média dos lotes, em m²)

Logo, o valor unitário resulta em:

$$VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * 2)} * 387{,}56^{-0{,}152725} =$$

VUnit = R$ 41,35/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 36,18/m²
- Lim Sup. = R$ 47,26/m²

Considerando que todos os elementos da amostra correspondem a ofertas, e não a transações efetivamente realizadas, seus preços incorporam uma margem inicial de negociação. Para adequá-los às condições usuais de mercado, aplicou-se o fator de fonte, correspondente a um deságio de 10% sobre os valores ofertados.

Adicionalmente, constatou-se que os elementos comparativos utilizados na pesquisa estão situados em áreas com maior grau de consolidação urbana, enquanto os imóveis avaliandos integram loteamentos localizados em região de ocupação predominantemente rural, ainda desprovidos de infraestrutura urbana e com perspectiva de urbanização apenas no médio ou longo prazo. Em razão dessas diferenças, julgou-se necessária a aplicação de fator de adequação mercadológica. Dessa forma, adotou-se o fator 0,60, equivalente a um deságio de 40% em relação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.26/47

aos paradigmas pesquisados, com a finalidade de refletir adequadamente as condições atuais dos imóveis avaliandos, especialmente a ausência de infraestrutura, a menor liquidez, o reduzido grau de consolidação da ocupação e a incerteza quanto ao prazo de implantação dos melhoramentos urbanos.

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 41,35/m² x 0,9 x 0,6 = R$ 22,33/m² ≈ **R$ 22,00/m²**

Por conseguinte, o valor de cada um dos lotes importa em:

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	ÁREA (m²)	VALOR
14.977	11	21	360,00	R$ 8.000,00
9.708	17	23	360,00	R$ 8.000,00
4.938	23	3	360,00	R$ 8.000,00
4.940	24	3	367,50	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	1	437,50	R$ 10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	1	450,00	R$ 10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	1	450,00	R$ 10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	1	437,50	R$ 10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	1	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	2	547,50	R$ 12.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	2	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	2	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	2	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	2	360,00	R$ 8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	2	360,00	R$ 8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.27/47

Transc. 29.087 e 29.904	7	2	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	2	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	2	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	2	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	2	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	2	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	2	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	2	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	2	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	2	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	2	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	2	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	2	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	2	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	2	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	3	420,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	3	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	3	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	3	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	3	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	3	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	4	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	4	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	4	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	4	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	4	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.28/47

Transc. 29.087 e 29.904	22	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	25	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	27	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	4	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	5	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	5	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	5	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	5	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	5	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	5	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	5	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	5	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	5	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	5	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	5	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	5	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	5	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	5	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	25	5	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	27	5	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	5	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	6	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	6	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	6	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	6	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	6	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	6	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	25	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	6	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	7	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	7	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	7	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Transc. 29.087 e 29.904	10	7	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	7	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	7	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	7	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	7	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	7	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	7	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	25	7	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	7	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	7	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	8	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	8	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	8	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	8	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	8	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	8	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	8	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	8	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	8	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	9	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	9	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	9	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	9	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	9	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	9	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	9	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	9	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	9	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.30/47

Transc. 29.087 e 29.904	21	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	25	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	27	9	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	10	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	10	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	10	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	10	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	27	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	10	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	11	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	11	397,50	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	11	397,50	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	11	397,50	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	11	504,60	R$	11.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	11	317,10	R$	7.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	11	397,50	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	11	397,50	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	11	397,50	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	11	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	12	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	12	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	12	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	12	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	12	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	12	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	12	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	12	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	12	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	12	450,00	R$	10.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.31/47

Transc. 29.087 e 29.904	1	13	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	13	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	13	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	13	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	13	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	13	392,80	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	13	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	13	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	13	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	13	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	13	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	14	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	14	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	14	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	14	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	14	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	14	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	14	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	14	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	14	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	14	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	14	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	14	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	14	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	15	416,50	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	15	720,57	R$	16.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	15	416,50	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	15	429,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	16	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	16	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	16	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Transc. 29.087 e 29.904	8	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	16	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	27	16	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	17	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	17	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	17	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	17	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	17	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	17	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	17	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	17	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	17	367,50	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	17	270,00	R$	6.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	17	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	17	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	17	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	17	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	17	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	18	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	18	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	18	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	18	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	18	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	18	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	18	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	18	515,00	R$	11.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	18	240,00	R$	5.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	18	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	18	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	18	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	18	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	18	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	19	437,50	R$	10.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Transc. 29.087 e 29.904	2	19	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	19	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	19	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	19	480,00	R$	11.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	19	270,00	R$	6.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	19	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	19	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	19	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	19	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	19	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	19	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	20	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	20	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	20	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	20	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	20	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	20	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	20	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	20	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	20	562,50	R$	12.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	20	301,50	R$	7.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	20	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	20	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	20	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	20	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	20	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	21	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	21	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	21	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	21	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	21	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	21	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	21	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	21	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	21	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	21	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	21	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	21	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	21	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	25	21	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	21	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	21	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	22	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	22	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	22	437,50	R$	10.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Transc. 29.087 e 29.904	5	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	22	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	22	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	22	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	25	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	27	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	22	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	23	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	23	547,50	R$	12.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	23	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	24	377,50	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	24	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	24	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	24	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	24	377,50	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	24	400,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	24	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	25	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	25	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	25	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	25	360,00	R$	8.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Transc. 29.087 e 29.904	10	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	25	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	25	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	25	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	25	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	25	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	25	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	26	377,50	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	26	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	26	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	26	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	26	377,50	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	26	465,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	26	426,25	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	26	496,00	R$	11.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	26	465,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	27	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	27	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	27	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	27	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	27	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	27	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	28	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	28	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	28	450,00	R$	10.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Transc. 29.087 e 29.904	4	28	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	28	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	28	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	28	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	27	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	28	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	29	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	29	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	29	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	29	380,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	29	442,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	29	368,75	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	29	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	29	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	25	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	29	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Transc. 29.087 e 29.904	27	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	29	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	30	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	30	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	30	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	30	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	30	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	30	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	30	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	27	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	30	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	31	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	31	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	31	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	31	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	31	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	31	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	31	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	31	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	31	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Transc. 29.087 e 29.904	23	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	25	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	26	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	27	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	28	31	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	32	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	32	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	32	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	32	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	32	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	32	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	32	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	32	260,00	R$	6.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	32	372,50	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	32	355,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	32	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	32	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	32	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	32	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	32	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	32	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	32	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	32	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	33	303,00	R$	7.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	33	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	33	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	33	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	33	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	33	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	33	689,50	R$	15.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	33	604,50	R$	13.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	33	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	33	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	33	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	33	532,50	R$	12.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	34	579,50	R$	13.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	34	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	34	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	34	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	34	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	34	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	34	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	34	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	34	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	34	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Transc. 29.087 e 29.904	15	34	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	35	345,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	35	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	35	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	35	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	35	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	35	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	35	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	35	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	35	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	35	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	35	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	35	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	36	465,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	36	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	36	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	36	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	36	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	36	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	36	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	36	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	36	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	36	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	36	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	36	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	36	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	36	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	36	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	36	420,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	37	585,00	R$	13.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	37	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	37	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	37	540,00	R$	12.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	38	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.40/47

Transc. 29.087 e 29.904	2	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	38	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	38	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	38	450,00	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	38	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	38	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	39	561,00	R$	12.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	8	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	9	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	39	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	39	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	12	39	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	39	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	39	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	39	486,75	R$	11.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	1	40	313,50	R$	7.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	2	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	3	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	4	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	5	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	6	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	7	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	10	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	11	40	437,50	R$	10.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.41/47

Transc. 29.087 e 29.904	12	40	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	13	40	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	14	40	360,00	R$	8.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	15	40	437,50	R$	10.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	16	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	17	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	18	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	19	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	20	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	21	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	22	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	23	40	396,00	R$	9.000,00
Transc. 29.087 e 29.904	24	40	643,00	R$	14.000,00
			TOTAL	**R$**	**5.811.000,00**

(Cinco milhões e oitocentos e onze mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.42/47

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 5.811.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 3.780.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 3.780.000,00**

(Três milhões e setecentos e oitenta mil reais)

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 5.811.000,00

(Cinco milhões e oitocentos e onze mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 3.780.000,00

(Três milhões e setecentos e oitenta mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.43/47

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.44/47

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA								
DADO	ENDEREÇO	LOTEAMENTO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Atrat
1	Quadra 12, lote 1	Chácaras Vale da Canção	26.000,00	R$ 700.000,00	26,92	(61) 3712-3637	Multi Empreendimentos	2
2	Chácara de 8 lotes	Chácaras Vale da Canção	22.980,00	R$ 450.000,00	19,58	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	2
3	Chácara	Chácaras Vale da Canção	3.050,00	R$ 230.000,00	75,41	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	3
4	Quadra 14, lote 25	Chácaras Vale da Canção	1.525,00	R$ 56.000,00	36,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	2
5	Rua 11, lote 14	Parque Santa Rosa de Lima	300,00	R$ 8.364,00	27,88	(62) 3249-9800	LeeilOn	1
6	Lote SO	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 20.000,00	55,56	(61) 99333-5017	Inclai Imóveis	3
7	Quadra 43 e 44	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 12.500,00	34,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	1
8	Quadra 94, lote 15	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 21.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
9	Quadra 94, lote 15, 16, 17, 18 e 19	Loteamento Parque das Esmeraldas	1.800,00	R$ 105.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
10	Quadra 43,36 e 37, lote 03,04,06,10,25,28,33 e 38	Loteamento Parque das Esmeraldas	3.600,00	R$ 50.000,00	13,89	XX-XXXX-XXXX	Fareja Leilões	1
11	Rua 1-A, quadra 17	Parque das Esmeraldas	420,00	R$ 39.000,00	92,86	XX-XXXX-XXXX	Bruno	3
12	Quadra 57, lote 16	Parque das Esmeraldas	522,00	R$ 35.000,00	67,05	(61) 99969-1765	2R Empreendimentos	3

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 12
Utilizados : 12
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 3
Utilizadas : 3
Grau Liberdade : 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,92417
Determinação : 0,85409
Ajustado : 0,82167

VARIAÇÃO

Total : 3,70582
Residual : 0,54071
Desvio Padrão : 0,24511

F-SNEDECOR

F-Calculado : 26,34146
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,16289
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.45/47

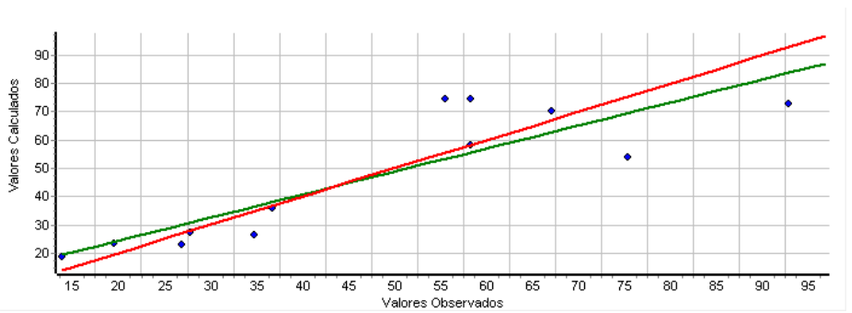
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$VUnit = 36,550917 * 2,718^{(0,516793 * Atrat)} * Area^{-0,152725}$$

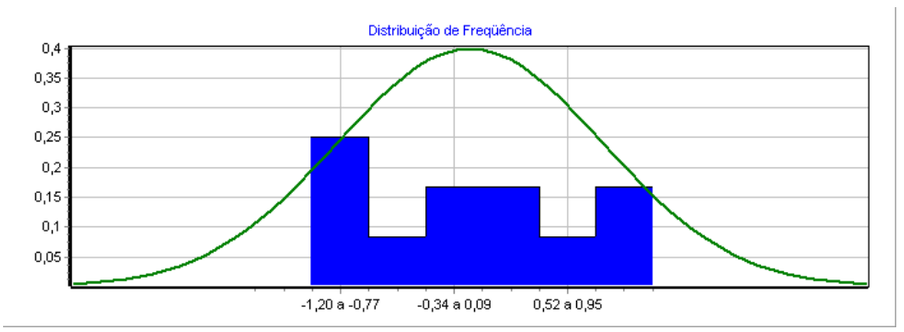
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 47,27	Coefic. Aderência	: 0,75042
Variação Total	: 6514,79	Variação Residual	: 1625,93
Variância	: 542,90	Variância	: 180,66
Desvio Padrão	: 23,30	Desvio Padrão	: 13,44

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

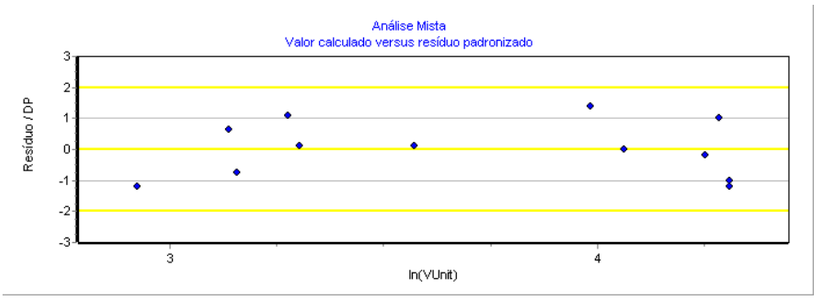


Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.46/47

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Atrat

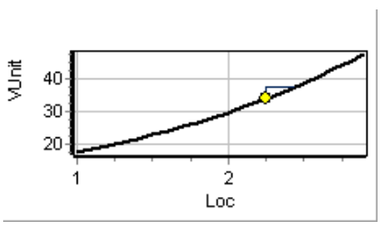
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 10,90% na estimativa

Micronumerosidade: atendida



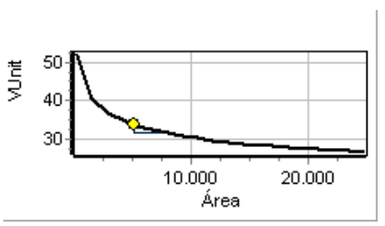
X_2 Área

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 300,00 a 26000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,04% na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente

Amplitude: 13,89 a 92,86

Micronumerosidade para o modelo: atendida

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 19: 16jmxadministradoradebensltdalotesrurais673loteamentoparqueurupiangaluzianiago.pdf - Pag.47/47

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82167)
X_1 Loc	x	6,01	0,01	0,19577
X_2 Área	ln(x)	-3,29	0,94	0,64690

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Loc	Área	VUnit
X_1	x		62	89
X_2	ln(x)	-13		74
Y	ln(y)	82	-52	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387635432563873186384413, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.1/35

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

TIPO DO IMÓVEL : **410 LOTES RURAIS**

LOCALIZAÇÃO : **"LOTEAMENTO PARQUE SANTA ROSA DE LIMA"**
ZONA RURAL
LUZIÂNIA/GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.2/35

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À
Diretoria da
JMX Administradora de Bens Ltda
Rua Joaquim Nabuco, n° 583
Luziania/GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóveis dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 410 lotes localizados no Loteamento Parque Santa Rosa de Lima, na zona rural do município de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.3/35

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 3.247.000,00

(Três milhões e duzentos e quarenta e sete mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.269.000,00

(Dois milhões e duzentos e sessenta e nove mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.4/35

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.5/35

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O loteamento dista cerca de:

- 4 km do posto de combustíveis São Miguel
- 6 km da Rodovia GO-010
- 14 km do Centro da cidade

Localização

Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.6/35

4.2 Infraestrutura

O loteamento é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes com pavimentação de chão batido.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Está registrado pelas matrículas informadas abaixo, todas do Registro de Imóveis de Luziânia/GO.

UNIDADE	LOTE	QUADRA	ÁREA (m^2)	MATRÍCULA
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	5	406,00	158.266
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	5	255,00	158.267
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	5	255,00	158.268
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	5	255,00	158.269
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	5	300,00	158.270
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	10	5	300,00	158.271
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	5	287,00	158.275
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	17	5	300,00	158.277
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	18	5	300,00	158.278
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	5	300,00	158.279
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	20	5	287,00	158.280
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	21	5	300,00	158.281
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	22	5	300,00	158.282
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	5	300,00	158.283
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	27	5	300,00	158.284
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	29	5	308,00	158.285
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	6	406,00	158.286
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	6	255,00	158.287
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	6	255,00	158.288
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	6	255,00	158.289
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	6	255,00	158.290
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	6	300,00	158.291
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	6	300,00	158.292
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	9	6	300,00	158.293
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	10	6	300,00	158.294

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	6	300,00	158.295
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	6	300,00	158.296
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	6	300,00	158.297
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	6	300,00	158.298
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	6	287,00	158.299
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	6	300,00	158.300
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	17	6	300,00	158.301
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	6	300,00	158.302
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	21	6	300,00	158.303
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	22	6	300,00	158.304
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	23	6	300,00	158.305
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	6	300,00	158.306
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	6	300,00	158.307
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	6	300,00	158.308
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	27	6	300,00	158.309
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	28	6	300,00	158.310
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	29	6	308,00	158.311
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	7	406,00	158.312
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	7	255,00	158.313
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	7	255,00	158.314
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	7	255,00	158.315
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	7	255,00	158.316
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	7	255,00	158.317
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	7	300,00	158.318
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	7	300,00	158.319
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	9	7	300,00	158.320
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	7	300,00	158.324
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	7	300,00	158.325
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	7	300,00	158.326
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	17	7	300,00	158.327
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	18	7	300,00	158.328
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	7	300,00	158.329
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	21	7	300,00	158.330
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	22	7	300,00	158.331
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	23	7	300,00	158.332
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	7	300,00	158.333
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	7	300,00	158.334
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	7	300,00	158.335
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	27	7	300,00	158.336
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	28	7	300,00	158.337
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	29	7	308,00	158.338
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	8	255,00	158.339
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	8	300,00	158.340
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	8	300,00	158.341
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	9	8	300,00	158.342

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	10	8	300,00	158.343
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	8	300,00	158.344
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	8	300,00	158.345
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	8	300,00	158.346
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	8	300,00	158.347
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	8	287,00	158.348
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	8	300,00	158.349
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	18	8	300,00	158.350
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	8	300,00	158.351
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	20	8	287,00	158.352
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	21	8	300,00	158.353
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	8	300,00	158.354
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	8	300,00	158.355
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	8	300,00	158.356
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	27	8	300,00	158.357
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	28	8	300,00	158.358
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	29	8	308,00	158.359
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	10	360,00	158.360
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	10	300,00	158.361
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	9	10	300,00	158.362
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	10	10	300,00	158.363
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	10	300,00	158.364
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	10	300,00	158.365
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	10	300,00	158.366
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	10	300,00	158.367
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	10	300,00	158.368
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	18	10	300,00	232.811
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	10	300,00	232.812
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	20	10	300,00	232.813
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	21	10	300,00	232.814
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	22	10	287,00	232.815
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	23	10	300,00	232.816
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	10	300,00	232.817
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	10	300,00	232.818
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	10	300,00	232.819
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	27	10	300,00	232.820
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	28	10	300,00	232.821
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	29	10	300,00	232.822
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	32	10	300,00	232.823
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	11	467,00	232.824
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	11	508,00	232.825
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	11	495,00	232.826
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	11	405,00	232.827
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	11	405,00	232.828
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	11	380,00	232.829

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradordebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.9/35

PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	11	385,00	232.830
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	11	395,00	232.831
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	9	11	405,00	232.832
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	10	11	415,00	232.833
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	11	425,00	232.834
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	11	435,00	232.835
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	11	445,00	232.836
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	11	455,00	232.837
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	11	470,00	232.838
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	11	480,00	232.839
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	12	537,00	232.840
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	12	537,00	232.841
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	12	360,00	232.842
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	12	305,00	232.843
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	12	315,00	232.844
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	12	325,00	232.845
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	12	335,00	232.846
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	12	345,00	232.847
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	9	12	355,00	232.848
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	10	12	365,00	232.849
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	12	375,00	232.850
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	12	390,00	232.851
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	12	400,00	232.852
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	12	287,00	232.853
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	12	300,00	232.854
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	2	407,00	232.807
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	2	340,00	232.808
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	2	300,00	232.809
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	17	10	287,00	232.810
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	13	300,00	232.874
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	13	300,00	232.875
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	12	300,00	232.855
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	17	12	300,00	232.856
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	18	12	300,00	232.857
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	12	320,00	232.858
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	20	12	310,00	232.859
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	21	12	300,00	232.860
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	22	12	400,00	232.861
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	23	12	390,00	232.862
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	12	375,00	232.863
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	12	365,00	232.864
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	12	355,00	232.865
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	27	12	345,00	232.866
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	28	12	335,00	232.867
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	29	12	325,00	232.868

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	30	12	315,00	232.869
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	31	12	305,00	232.870
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	32	12	360,00	232.871
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	13	287,00	232.872
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	13	287,00	232.873
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	13	300,00	232.876
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	13	300,00	232.877
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	13	300,00	232.878
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	13	300,00	232.879
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	13	300,00	232.880
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	13	300,00	232.881
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	13	300,00	232.882
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	13	300,00	232.883
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	13	300,00	232.884
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	13	300,00	232.885
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	17	13	300,00	232.886
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	18	13	287,00	232.887
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	13	287,00	232.888
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	20	13	300,00	232.889
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	21	13	300,00	232.890
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	22	13	300,00	232.891
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	23	13	300,00	232.892
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	13	300,00	232.893
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	13	300,00	232.894
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	13	300,00	232.895
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	14	407,00	232.896
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	14	300,00	232.897
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	14	300,00	232.898
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	14	300,00	232.899
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	14	300,00	232.900
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	14	300,00	232.901
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	9	14	300,00	232.902
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	10	14	300,00	232.903
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	14	300,00	232.904
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	14	300,00	232.905
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	14	300,00	232.906
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	14	300,00	232.907
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	14	300,00	232.908
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	14	300,00	232.909
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	17	14	287,00	232.910
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	18	14	287,00	232.911
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	14	300,00	232.912
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	21	14	300,00	232.913
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	22	14	300,00	232.914
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	23	14	300,00	232.915

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	14	300,00	232.916
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	14	300,00	232.917
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	14	300,00	232.918
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	27	14	300,00	232.919
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	28	14	300,00	232.920
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	29	14	300,00	232.921
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	30	14	300,00	232.922
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	31	14	300,00	232.923
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	32	14	300,00	232.924
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	33	14	300,00	232.925
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	34	14	407,00	232.926
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	15	276,00	232.927
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	15	288,00	232.928
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	15	335,00	232.929
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	15	336,00	232.930
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	15	317,00	232.931
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	15	330,00	232.932
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	15	330,00	232.933
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	17	15	317,00	232.934
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	18	15	336,00	232.935
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	15	335,00	232.936
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	20	15	318,00	232.937
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	16	362,00	232.938
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	16	362,00	232.939
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	16	330,00	232.940
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	16	310,00	232.941
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	16	290,00	232.942
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	16	432,00	232.943
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	16	336,00	232.944
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	17	287,00	232.945
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	17	300,00	232.946
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	17	300,00	232.947
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	30	17	300,00	232.948
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	31	17	300,00	232.949
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	32	17	300,00	232.950
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	33	17	300,00	232.951
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	34	17	300,00	232.952
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	18	287,00	232.953
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	18	300,00	232.954
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	18	300,00	232.955
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	18	300,00	232.956
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	18	300,00	232.957
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	18	287,00	232.958
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	18	300,00	232.959
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	18	300,00	232.960

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	10	18	300,00	232.961
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	18	300,00	232.962
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	18	300,00	232.963
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	18	300,00	232.964
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	18	300,00	232.965
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	18	300,00	232.966
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	18	300,00	232.967
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	17	18	300,00	232.968
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	18	300,00	232.969
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	18	300,00	232.970
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	18	300,00	232.971
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	27	18	300,00	232.972
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	33	18	300,00	232.973
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	34	18	300,00	232.974
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	33	19	300,00	232.975
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	20	287,00	232.976
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	20	300,00	232.977
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	20	300,00	232.978
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	33	20	300,00	232.979
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	34	20	300,00	232.980
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	30	21	300,00	232.981
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	21	22	300,00	232.982
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	22	22	300,00	232.983
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	23	22	287,00	232.984
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	22	300,00	232.985
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	27	287,00	232.986
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	27	300,00	232.987
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	27	300,00	232.988
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	31	29	300,00	233.036
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	32	29	300,00	233.037
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	33	29	300,00	233.038
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	30	287,00	233.039
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	30	300,00	233.040
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	30	300,00	233.041
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	30	300,00	233.042
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	30	300,00	233.043
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	30	287,00	233.044
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	30	300,00	233.045
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	30	300,00	233.046
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	18	30	287,00	233.047
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	27	30	300,00	233.048
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	28	30	300,00	233.049
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	29	30	300,00	233.050
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	30	30	300,00	233.051
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	31	30	300,00	233.052

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	32	30	300,00	233.053
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	33	30	300,00	233.054
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	34	30	300,00	233.055
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	30	35	300,00	233.056
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	43	2.060,00	233.057
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	43	2.000,00	233.058
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	43	1.940,00	233.059
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	43	1.840,00	233.060
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	43	1.800,00	233.061
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	43	1.800,00	233.062
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	43	1.820,00	233.063
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	46	1.437,00	233.064
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	27	300,00	232.989
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	27	300,00	232.990
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	9	27	300,00	232.991
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	10	27	300,00	232.992
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	27	300,00	232.993
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	27	300,00	232.994
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	27	300,00	232.995
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	27	300,00	232.996
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	27	300,00	232.997
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	27	300,00	232.998
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	17	27	300,00	232.999
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	18	27	287,00	233.000
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	27	300,00	233.001
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	27	300,00	233.002
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	27	300,00	233.003
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	27	300,00	233.004
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	27	27	300,00	233.005
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	28	27	300,00	233.006
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	29	27	300,00	233.007
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	30	27	300,00	233.008
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	31	27	300,00	233.009
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	32	27	300,00	233.010
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	33	27	300,00	233.011
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	34	27	300,00	233.012
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	29	287,00	233.013
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	29	300,00	233.014
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	29	300,00	233.015
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	29	300,00	233.016
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	29	300,00	233.017
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	29	287,00	233.018
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	29	300,00	233.019
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	29	300,00	233.020
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	10	29	300,00	233.021

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	29	300,00	233.022
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	29	300,00	233.023
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	29	300,00	233.024
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	29	300,00	233.025
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	29	300,00	233.026
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	29	300,00	233.027
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	22	29	300,00	233.028
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	23	29	287,00	233.029
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	29	300,00	233.030
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	29	300,00	233.031
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	29	300,00	233.032
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	28	29	300,00	233.033
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	29	29	300,00	233.034
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	30	29	300,00	233.035
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	21	9	300,00	233.132
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	22	9	287,00	233.133
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	23	9	300,00	233.134
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	9	300,00	233.135
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	9	300,00	233.136
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	26	9	300,00	233.137
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	27	9	300,00	233.138
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	28	9	300,00	233.139
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	29	9	300,00	233.140
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	30	9	300,00	233.141
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	31	9	300,00	233.142
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	32	9	360,00	233.143
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	10	287,00	233.144
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	10	300,00	233.145
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	10	300,00	233.146
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	10	300,00	233.147
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	10	300,00	233.148
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	10	287,00	233.149
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	32	13	300,00	233.150
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	33	13	300,00	233.151
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	9	287,00	233.112
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	9	300,00	233.113
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	9	300,00	233.114
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	4	9	300,00	233.115
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	5	9	300,00	233.116
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	6	9	287,00	233.117
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	7	9	360,00	233.118
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	8	9	300,00	233.119
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	9	9	300,00	233.120
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	10	9	300,00	233.121
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	11	9	300,00	233.122

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.15/35

PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	12	9	300,00	233.123
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	13	9	300,00	233.124
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	14	9	300,00	233.125
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	9	300,00	233.126
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	9	300,00	233.127
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	17	9	287,00	233.128
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	18	9	300,00	233.129
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	9	300,00	233.130
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	20	9	300,00	233.131
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	34	13	300,00	233.152
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	15	15	330,00	233.153
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	21	15	312,00	233.154
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	22	15	306,00	233.155
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	23	15	294,00	233.156
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	24	15	288,00	233.157
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	25	15	276,00	233.158
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	16	2	330,00	233.159
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	19	28	300,00	233.160
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	20	28	300,00	233.161
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	1	36	287,00	233.162
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	2	36	300,00	233.163
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	3	36	300,00	233.164
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	34	36	300,00	233.165
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	30	10	300,00	218.180
PARQUE SANTA ROSA DE LIMA	31	10	300,00	218.181
TOTAL			**139.551,00**	

5. OS IMÓVEIS

5.1 Os 410 lotes

Os 410 lotes avaliandos estão distribuídos nas quadras nºs 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 43 e 46 do Loteamento Parque Santa Rosa de Lima.

De um modo geral, os lotes apresentam relevo predominantemente plano, com presença de vegetação nativa em parte das áreas. O acesso e a interligação entre as quadras são realizados por vias internas não pavimentadas, com revestimento em chão batido e mesmo ainda não implantadas.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.16/35

Área: 139.551,00 m²

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.17/35

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – lotes rurais – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Atrat\ ;\ Área\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do lote.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do lote, em metros quadrados.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização e existência de benfeitorias. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.18/35

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\mathbf{VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * Atrat)} * Área^{-0{,}152725}}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9241
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade média)
- Área = 340,37 (área média dos lotes, em m²)

Logo, o valor unitário inferido é de:

$$VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * 2)} * 340{,}37^{-0{,}152725}$$

VUnit = R$ 42,18/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 36,70/m²
- Lim Sup. = R$ 48,48/m²

Considerando que todos os elementos da amostra correspondem a ofertas, e não a transações efetivamente realizadas, seus preços incorporam uma margem inicial de negociação. Para adequá-los às condições usuais de mercado, aplicou-se o fator de fonte, correspondente a um deságio de 10% sobre os valores ofertados.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.19/35

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Adicionalmente, constatou-se que os elementos comparativos utilizados na pesquisa estão situados em áreas com maior grau de consolidação urbana, enquanto os imóveis avaliandos integram loteamentos localizados em região de ocupação predominantemente rural, ainda desprovidos de infraestrutura urbana e com perspectiva de urbanização apenas no médio ou longo prazo. Em razão dessas diferenças, julgou-se necessária a aplicação de fator de adequação mercadológica.

Dessa forma, adotou-se o fator 0,60, equivalente a um deságio de 40% em relação aos paradigmas pesquisados, com a finalidade de refletir adequadamente as condições atuais dos imóveis avaliandos, especialmente a ausência de infraestrutura, a menor liquidez, o reduzido grau de consolidação da ocupação e a incerteza quanto ao prazo de implantação dos melhoramentos urbanos.

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 42,18/m² x 0,9 x 0,6 = R$ 22,78/m² ≈ **R$ 23,00/m²**

Por conseguinte, o valor de cada um dos lotes importa em:

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	ÁREA (m²)	VALOR
158.266	1	5	406,00	R$ 9.000,00
158.267	2	5	255,00	R$ 6.000,00
158.268	4	5	255,00	R$ 6.000,00
158.269	6	5	255,00	R$ 6.000,00
158.270	7	5	300,00	R$ 7.000,00
158.271	10	5	300,00	R$ 7.000,00
158.275	15	5	287,00	R$ 7.000,00
158.277	17	5	300,00	R$ 7.000,00
158.278	18	5	300,00	R$ 7.000,00
158.279	19	5	300,00	R$ 7.000,00
158.280	20	5	287,00	R$ 7.000,00
158.281	21	5	300,00	R$ 7.000,00
158.282	22	5	300,00	R$ 7.000,00
158.283	26	5	300,00	R$ 7.000,00
158.284	27	5	300,00	R$ 7.000,00
158.285	29	5	308,00	R$ 7.000,00
158.286	1	6	406,00	R$ 9.000,00
158.287	2	6	255,00	R$ 6.000,00
158.288	3	6	255,00	R$ 6.000,00
158.289	4	6	255,00	R$ 6.000,00
158.290	5	6	255,00	R$ 6.000,00

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.20/35

158.291	7	6	300,00	R$	7.000,00
158.292	8	6	300,00	R$	7.000,00
158.293	9	6	300,00	R$	7.000,00
158.294	10	6	300,00	R$	7.000,00
158.295	11	6	300,00	R$	7.000,00
158.296	12	6	300,00	R$	7.000,00
158.297	13	6	300,00	R$	7.000,00
158.298	14	6	300,00	R$	7.000,00
158.299	15	6	287,00	R$	7.000,00
158.300	16	6	300,00	R$	7.000,00
158.301	17	6	300,00	R$	7.000,00
158.302	19	6	300,00	R$	7.000,00
158.303	21	6	300,00	R$	7.000,00
158.304	22	6	300,00	R$	7.000,00
158.305	23	6	300,00	R$	7.000,00
158.306	24	6	300,00	R$	7.000,00
158.307	25	6	300,00	R$	7.000,00
158.308	26	6	300,00	R$	7.000,00
158.309	27	6	300,00	R$	7.000,00
158.310	28	6	300,00	R$	7.000,00
158.311	29	6	308,00	R$	7.000,00
158.312	1	7	406,00	R$	9.000,00
158.313	2	7	255,00	R$	6.000,00
158.314	3	7	255,00	R$	6.000,00
158.315	4	7	255,00	R$	6.000,00
158.316	5	7	255,00	R$	6.000,00
158.317	6	7	255,00	R$	6.000,00
158.318	7	7	300,00	R$	7.000,00
158.319	8	7	300,00	R$	7.000,00
158.320	9	7	300,00	R$	7.000,00
158.324	13	7	300,00	R$	7.000,00
158.325	14	7	300,00	R$	7.000,00
158.326	16	7	300,00	R$	7.000,00
158.327	17	7	300,00	R$	7.000,00
158.328	18	7	300,00	R$	7.000,00
158.329	19	7	300,00	R$	7.000,00
158.330	21	7	300,00	R$	7.000,00
158.331	22	7	300,00	R$	7.000,00
158.332	23	7	300,00	R$	7.000,00
158.333	24	7	300,00	R$	7.000,00
158.334	25	7	300,00	R$	7.000,00
158.335	26	7	300,00	R$	7.000,00
158.336	27	7	300,00	R$	7.000,00
158.337	28	7	300,00	R$	7.000,00
158.338	29	7	308,00	R$	7.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.21/35

158.339	6	8	255,00	R$	6.000,00
158.340	7	8	300,00	R$	7.000,00
158.341	8	8	300,00	R$	7.000,00
158.342	9	8	300,00	R$	7.000,00
158.343	10	8	300,00	R$	7.000,00
158.344	11	8	300,00	R$	7.000,00
158.345	12	8	300,00	R$	7.000,00
158.346	13	8	300,00	R$	7.000,00
158.347	14	8	300,00	R$	7.000,00
158.348	15	8	287,00	R$	7.000,00
158.349	16	8	300,00	R$	7.000,00
158.350	18	8	300,00	R$	7.000,00
158.351	19	8	300,00	R$	7.000,00
158.352	20	8	287,00	R$	7.000,00
158.353	21	8	300,00	R$	7.000,00
158.354	24	8	300,00	R$	7.000,00
158.355	25	8	300,00	R$	7.000,00
158.356	26	8	300,00	R$	7.000,00
158.357	27	8	300,00	R$	7.000,00
158.358	28	8	300,00	R$	7.000,00
158.359	29	8	308,00	R$	7.000,00
158.360	7	10	360,00	R$	8.000,00
158.361	8	10	300,00	R$	7.000,00
158.362	9	10	300,00	R$	7.000,00
158.363	10	10	300,00	R$	7.000,00
158.364	11	10	300,00	R$	7.000,00
158.365	12	10	300,00	R$	7.000,00
158.366	13	10	300,00	R$	7.000,00
158.367	15	10	300,00	R$	7.000,00
158.368	16	10	300,00	R$	7.000,00
232.811	18	10	300,00	R$	7.000,00
232.812	19	10	300,00	R$	7.000,00
232.813	20	10	300,00	R$	7.000,00
232.814	21	10	300,00	R$	7.000,00
232.815	22	10	287,00	R$	7.000,00
232.816	23	10	300,00	R$	7.000,00
232.817	24	10	300,00	R$	7.000,00
232.818	25	10	300,00	R$	7.000,00
232.819	26	10	300,00	R$	7.000,00
232.820	27	10	300,00	R$	7.000,00
232.821	28	10	300,00	R$	7.000,00
232.822	29	10	300,00	R$	7.000,00
232.823	32	10	300,00	R$	7.000,00
232.824	1	11	467,00	R$	11.000,00
232.825	2	11	508,00	R$	12.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.22/35

232.826	3	11	495,00	R$	11.000,00
232.827	4	11	405,00	R$	9.000,00
232.828	5	11	405,00	R$	9.000,00
232.829	6	11	380,00	R$	9.000,00
232.830	7	11	385,00	R$	9.000,00
232.831	8	11	395,00	R$	9.000,00
232.832	9	11	405,00	R$	9.000,00
232.833	10	11	415,00	R$	10.000,00
232.834	11	11	425,00	R$	10.000,00
232.835	12	11	435,00	R$	10.000,00
232.836	13	11	445,00	R$	10.000,00
232.837	14	11	455,00	R$	10.000,00
232.838	15	11	470,00	R$	11.000,00
232.839	16	11	480,00	R$	11.000,00
232.840	1	12	537,00	R$	12.000,00
232.841	2	12	537,00	R$	12.000,00
232.842	3	12	360,00	R$	8.000,00
232.843	4	12	305,00	R$	7.000,00
232.844	5	12	315,00	R$	7.000,00
232.845	6	12	325,00	R$	7.000,00
232.846	7	12	335,00	R$	8.000,00
232.847	8	12	345,00	R$	8.000,00
232.848	9	12	355,00	R$	8.000,00
232.849	10	12	365,00	R$	8.000,00
232.850	11	12	375,00	R$	9.000,00
232.851	12	12	390,00	R$	9.000,00
232.852	13	12	400,00	R$	9.000,00
232.853	14	12	287,00	R$	7.000,00
232.854	15	12	300,00	R$	7.000,00
232.807	6	2	407,00	R$	9.000,00
232.808	15	2	340,00	R$	8.000,00
232.809	24	2	300,00	R$	7.000,00
232.810	17	10	287,00	R$	7.000,00
232.874	3	13	300,00	R$	7.000,00
232.875	4	13	300,00	R$	7.000,00
232.855	16	12	300,00	R$	7.000,00
232.856	17	12	300,00	R$	7.000,00
232.857	18	12	300,00	R$	7.000,00
232.858	19	12	320,00	R$	7.000,00
232.859	20	12	310,00	R$	7.000,00
232.860	21	12	300,00	R$	7.000,00
232.861	22	12	400,00	R$	9.000,00
232.862	23	12	390,00	R$	9.000,00
232.863	24	12	375,00	R$	9.000,00
232.864	25	12	365,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

232.865	26	12	355,00	R$	8.000,00
232.866	27	12	345,00	R$	8.000,00
232.867	28	12	335,00	R$	8.000,00
232.868	29	12	325,00	R$	7.000,00
232.869	30	12	315,00	R$	7.000,00
232.870	31	12	305,00	R$	7.000,00
232.871	32	12	360,00	R$	8.000,00
232.872	1	13	287,00	R$	7.000,00
232.873	2	13	287,00	R$	7.000,00
232.876	5	13	300,00	R$	7.000,00
232.877	6	13	300,00	R$	7.000,00
232.878	7	13	300,00	R$	7.000,00
232.879	8	13	300,00	R$	7.000,00
232.880	11	13	300,00	R$	7.000,00
232.881	12	13	300,00	R$	7.000,00
232.882	13	13	300,00	R$	7.000,00
232.883	14	13	300,00	R$	7.000,00
232.884	15	13	300,00	R$	7.000,00
232.885	16	13	300,00	R$	7.000,00
232.886	17	13	300,00	R$	7.000,00
232.887	18	13	287,00	R$	7.000,00
232.888	19	13	287,00	R$	7.000,00
232.889	20	13	300,00	R$	7.000,00
232.890	21	13	300,00	R$	7.000,00
232.891	22	13	300,00	R$	7.000,00
232.892	23	13	300,00	R$	7.000,00
232.893	24	13	300,00	R$	7.000,00
232.894	25	13	300,00	R$	7.000,00
232.895	26	13	300,00	R$	7.000,00
232.896	1	14	407,00	R$	9.000,00
232.897	4	14	300,00	R$	7.000,00
232.898	5	14	300,00	R$	7.000,00
232.899	6	14	300,00	R$	7.000,00
232.900	7	14	300,00	R$	7.000,00
232.901	8	14	300,00	R$	7.000,00
232.902	9	14	300,00	R$	7.000,00
232.903	10	14	300,00	R$	7.000,00
232.904	11	14	300,00	R$	7.000,00
232.905	12	14	300,00	R$	7.000,00
232.906	13	14	300,00	R$	7.000,00
232.907	14	14	300,00	R$	7.000,00
232.908	15	14	300,00	R$	7.000,00
232.909	16	14	300,00	R$	7.000,00
232.910	17	14	287,00	R$	7.000,00
232.911	18	14	287,00	R$	7.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.24/35

232.912	19	14	300,00	R$	7.000,00
232.913	21	14	300,00	R$	7.000,00
232.914	22	14	300,00	R$	7.000,00
232.915	23	14	300,00	R$	7.000,00
232.916	24	14	300,00	R$	7.000,00
232.917	25	14	300,00	R$	7.000,00
232.918	26	14	300,00	R$	7.000,00
232.919	27	14	300,00	R$	7.000,00
232.920	28	14	300,00	R$	7.000,00
232.921	29	14	300,00	R$	7.000,00
232.922	30	14	300,00	R$	7.000,00
232.923	31	14	300,00	R$	7.000,00
232.924	32	14	300,00	R$	7.000,00
232.925	33	14	300,00	R$	7.000,00
232.926	34	14	407,00	R$	9.000,00
232.927	5	15	276,00	R$	6.000,00
232.928	6	15	288,00	R$	7.000,00
232.929	11	15	335,00	R$	8.000,00
232.930	12	15	336,00	R$	8.000,00
232.931	13	15	317,00	R$	7.000,00
232.932	14	15	330,00	R$	8.000,00
232.933	16	15	330,00	R$	8.000,00
232.934	17	15	317,00	R$	7.000,00
232.935	18	15	336,00	R$	8.000,00
232.936	19	15	335,00	R$	8.000,00
232.937	20	15	318,00	R$	7.000,00
232.938	1	16	362,00	R$	8.000,00
232.939	3	16	362,00	R$	8.000,00
232.940	4	16	330,00	R$	8.000,00
232.941	5	16	310,00	R$	7.000,00
232.942	6	16	290,00	R$	7.000,00
232.943	7	16	432,00	R$	10.000,00
232.944	8	16	336,00	R$	8.000,00
232.945	1	17	287,00	R$	7.000,00
232.946	2	17	300,00	R$	7.000,00
232.947	3	17	300,00	R$	7.000,00
232.948	30	17	300,00	R$	7.000,00
232.949	31	17	300,00	R$	7.000,00
232.950	32	17	300,00	R$	7.000,00
232.951	33	17	300,00	R$	7.000,00
232.952	34	17	300,00	R$	7.000,00
232.953	1	18	287,00	R$	7.000,00
232.954	2	18	300,00	R$	7.000,00
232.955	3	18	300,00	R$	7.000,00
232.956	4	18	300,00	R$	7.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.25/35

232.957	5	18	300,00	R$	7.000,00
232.958	6	18	287,00	R$	7.000,00
232.959	7	18	300,00	R$	7.000,00
232.960	8	18	300,00	R$	7.000,00
232.961	10	18	300,00	R$	7.000,00
232.962	11	18	300,00	R$	7.000,00
232.963	12	18	300,00	R$	7.000,00
232.964	13	18	300,00	R$	7.000,00
232.965	14	18	300,00	R$	7.000,00
232.966	15	18	300,00	R$	7.000,00
232.967	16	18	300,00	R$	7.000,00
232.968	17	18	300,00	R$	7.000,00
232.969	24	18	300,00	R$	7.000,00
232.970	25	18	300,00	R$	7.000,00
232.971	26	18	300,00	R$	7.000,00
232.972	27	18	300,00	R$	7.000,00
232.973	33	18	300,00	R$	7.000,00
232.974	34	18	300,00	R$	7.000,00
232.975	33	19	300,00	R$	7.000,00
232.976	1	20	287,00	R$	7.000,00
232.977	2	20	300,00	R$	7.000,00
232.978	3	20	300,00	R$	7.000,00
232.979	33	20	300,00	R$	7.000,00
232.980	34	20	300,00	R$	7.000,00
232.981	30	21	300,00	R$	7.000,00
232.982	21	22	300,00	R$	7.000,00
232.983	22	22	300,00	R$	7.000,00
232.984	23	22	287,00	R$	7.000,00
232.985	24	22	300,00	R$	7.000,00
232.986	1	27	287,00	R$	7.000,00
232.987	2	27	300,00	R$	7.000,00
232.988	3	27	300,00	R$	7.000,00
233.036	31	29	300,00	R$	7.000,00
233.037	32	29	300,00	R$	7.000,00
233.038	33	29	300,00	R$	7.000,00
233.039	1	30	287,00	R$	7.000,00
233.040	2	30	300,00	R$	7.000,00
233.041	3	30	300,00	R$	7.000,00
233.042	4	30	300,00	R$	7.000,00
233.043	5	30	300,00	R$	7.000,00
233.044	6	30	287,00	R$	7.000,00
233.045	11	30	300,00	R$	7.000,00
233.046	12	30	300,00	R$	7.000,00
233.047	18	30	287,00	R$	7.000,00
233.048	27	30	300,00	R$	7.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

233.049	28	30	300,00	R$	7.000,00
233.050	29	30	300,00	R$	7.000,00
233.051	30	30	300,00	R$	7.000,00
233.052	31	30	300,00	R$	7.000,00
233.053	32	30	300,00	R$	7.000,00
233.054	33	30	300,00	R$	7.000,00
233.055	34	30	300,00	R$	7.000,00
233.056	30	35	300,00	R$	7.000,00
233.057	2	43	2.060,00	R$	47.000,00
233.058	3	43	2.000,00	R$	46.000,00
233.059	4	43	1.940,00	R$	45.000,00
233.060	5	43	1.840,00	R$	42.000,00
233.061	6	43	1.800,00	R$	41.000,00
233.062	7	43	1.800,00	R$	41.000,00
233.063	8	43	1.820,00	R$	42.000,00
233.064	1	46	1.437,00	R$	33.000,00
232.989	7	27	300,00	R$	7.000,00
232.990	8	27	300,00	R$	7.000,00
232.991	9	27	300,00	R$	7.000,00
232.992	10	27	300,00	R$	7.000,00
232.993	11	27	300,00	R$	7.000,00
232.994	12	27	300,00	R$	7.000,00
232.995	13	27	300,00	R$	7.000,00
232.996	14	27	300,00	R$	7.000,00
232.997	15	27	300,00	R$	7.000,00
232.998	16	27	300,00	R$	7.000,00
232.999	17	27	300,00	R$	7.000,00
233.000	18	27	287,00	R$	7.000,00
233.001	19	27	300,00	R$	7.000,00
233.002	24	27	300,00	R$	7.000,00
233.003	25	27	300,00	R$	7.000,00
233.004	26	27	300,00	R$	7.000,00
233.005	27	27	300,00	R$	7.000,00
233.006	28	27	300,00	R$	7.000,00
233.007	29	27	300,00	R$	7.000,00
233.008	30	27	300,00	R$	7.000,00
233.009	31	27	300,00	R$	7.000,00
233.010	32	27	300,00	R$	7.000,00
233.011	33	27	300,00	R$	7.000,00
233.012	34	27	300,00	R$	7.000,00
233.013	1	29	287,00	R$	7.000,00
233.014	2	29	300,00	R$	7.000,00
233.015	3	29	300,00	R$	7.000,00
233.016	4	29	300,00	R$	7.000,00
233.017	5	29	300,00	R$	7.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.27/35

233.018	6	29	287,00	R$	7.000,00
233.019	7	29	300,00	R$	7.000,00
233.020	8	29	300,00	R$	7.000,00
233.021	10	29	300,00	R$	7.000,00
233.022	11	29	300,00	R$	7.000,00
233.023	12	29	300,00	R$	7.000,00
233.024	13	29	300,00	R$	7.000,00
233.025	14	29	300,00	R$	7.000,00
233.026	15	29	300,00	R$	7.000,00
233.027	16	29	300,00	R$	7.000,00
233.028	22	29	300,00	R$	7.000,00
233.029	23	29	287,00	R$	7.000,00
233.030	24	29	300,00	R$	7.000,00
233.031	25	29	300,00	R$	7.000,00
233.032	26	29	300,00	R$	7.000,00
233.033	28	29	300,00	R$	7.000,00
233.034	29	29	300,00	R$	7.000,00
233.035	30	29	300,00	R$	7.000,00
233.132	21	9	300,00	R$	7.000,00
233.133	22	9	287,00	R$	7.000,00
233.134	23	9	300,00	R$	7.000,00
233.135	24	9	300,00	R$	7.000,00
233.136	25	9	300,00	R$	7.000,00
233.137	26	9	300,00	R$	7.000,00
233.138	27	9	300,00	R$	7.000,00
233.139	28	9	300,00	R$	7.000,00
233.140	29	9	300,00	R$	7.000,00
233.141	30	9	300,00	R$	7.000,00
233.142	31	9	300,00	R$	7.000,00
233.143	32	9	360,00	R$	8.000,00
233.144	1	10	287,00	R$	7.000,00
233.145	2	10	300,00	R$	7.000,00
233.146	3	10	300,00	R$	7.000,00
233.147	4	10	300,00	R$	7.000,00
233.148	5	10	300,00	R$	7.000,00
233.149	6	10	287,00	R$	7.000,00
233.150	32	13	300,00	R$	7.000,00
233.151	33	13	300,00	R$	7.000,00
233.112	1	9	287,00	R$	7.000,00
233.113	2	9	300,00	R$	7.000,00
233.114	3	9	300,00	R$	7.000,00
233.115	4	9	300,00	R$	7.000,00
233.116	5	9	300,00	R$	7.000,00
233.117	6	9	287,00	R$	7.000,00
233.118	7	9	360,00	R$	8.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.28/35

233.119	8	9	300,00	R$	7.000,00
233.120	9	9	300,00	R$	7.000,00
233.121	10	9	300,00	R$	7.000,00
233.122	11	9	300,00	R$	7.000,00
233.123	12	9	300,00	R$	7.000,00
233.124	13	9	300,00	R$	7.000,00
233.125	14	9	300,00	R$	7.000,00
233.126	15	9	300,00	R$	7.000,00
233.127	16	9	300,00	R$	7.000,00
233.128	17	9	287,00	R$	7.000,00
233.129	18	9	300,00	R$	7.000,00
233.130	19	9	300,00	R$	7.000,00
233.131	20	9	300,00	R$	7.000,00
233.152	34	13	300,00	R$	7.000,00
233.153	15	15	330,00	R$	8.000,00
233.154	21	15	312,00	R$	7.000,00
233.155	22	15	306,00	R$	7.000,00
233.156	23	15	294,00	R$	7.000,00
233.157	24	15	288,00	R$	7.000,00
233.158	25	15	276,00	R$	6.000,00
233.159	16	2	330,00	R$	8.000,00
233.160	19	28	300,00	R$	7.000,00
233.161	20	28	300,00	R$	7.000,00
233.162	1	36	287,00	R$	7.000,00
233.163	2	36	300,00	R$	7.000,00
233.164	3	36	300,00	R$	7.000,00
233.165	34	36	300,00	R$	7.000,00
218.180	30	10	300,00	R$	7.000,00
218.181	31	10	300,00	R$	7.000,00
			TOTAL	**R$**	**3.247.000,00**

(Três milhões e duzentos e quarenta e sete mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.29/35

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 3.247.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 2.269.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 2.269.000,00**

(Dois milhões e duzentos e sessenta e nove mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.30/35

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 3.247.000,00

(Três milhões e duzentos e quarenta e sete mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.269.000,00

(Dois milhões e duzentos e sessenta e nove mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.31/35

PESQUISA DE MERCADO
E
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.32/35

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA

DADO	ENDEREÇO	LOTEAMENTO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Atrat
1	Quadra 12, lote 1	Chácaras Vale da Canção	26.000,00	R$ 700.000,00	26,92	(61) 3712-3637	Multi Empreendimentos	2
2	Chácara de 8 lotes	Chácaras Vale da Canção	22.980,00	R$ 450.000,00	19,58	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	2
3	Chácara	Chácaras Vale da Canção	3.050,00	R$ 230.000,00	75,41	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	3
4	Quadra 14, lote 25	Chácaras Vale da Canção	1.525,00	R$ 56.000,00	36,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	2
5	Rua 11, lote 14	Parque Santa Rosa de Lima	300,00	R$ 8.364,00	27,88	(62) 3249-9800	LeeilOn	1
6	Lote SO	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 20.000,00	55,56	(61) 99333-5017	Inclai Imóveis	3
7	Quadra 43 e 44	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 12.500,00	34,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	1
8	Quadra 94, lote 15	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 21.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
9	Quadra 94, lote 15, 16, 17, 18 e 19	Loteamento Parque das Esmeraldas	1.800,00	R$ 105.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
10	Quadra 43,36 e 37, lote 03,04,06,10,25,28,33 e 38	Loteamento Parque das Esmeraldas	3.600,00	R$ 50.000,00	13,89	XX-XXXX-XXXX	Fareja Leilões	1
11	Rua 1-A, quadra 17	Parque das Esmeraldas	420,00	R$ 39.000,00	92,86	XX-XXXX-XXXX	Bruno	3
12	Quadra 57, lote 16	Parque das Esmeraldas	522,00	R$ 35.000,00	67,05	(61) 99969-1765	2R Empreendimentos	3

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 12	Total	: 3
Utilizados	: 12	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,92417	Total	: 3,70582
Determinação	: 0,85409	Residual	: 0,54071
Ajustado	: 0,82167	Desvio Padrão	: 0,24511

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 26,34146	D-Calculado	: 2,16289
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.33/35

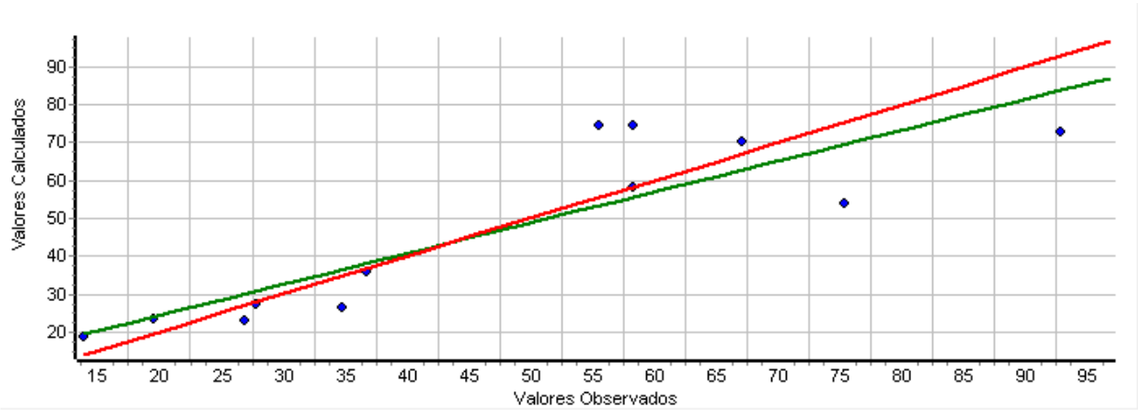
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * X_1)} * X_2^{-0{,}152725}$$

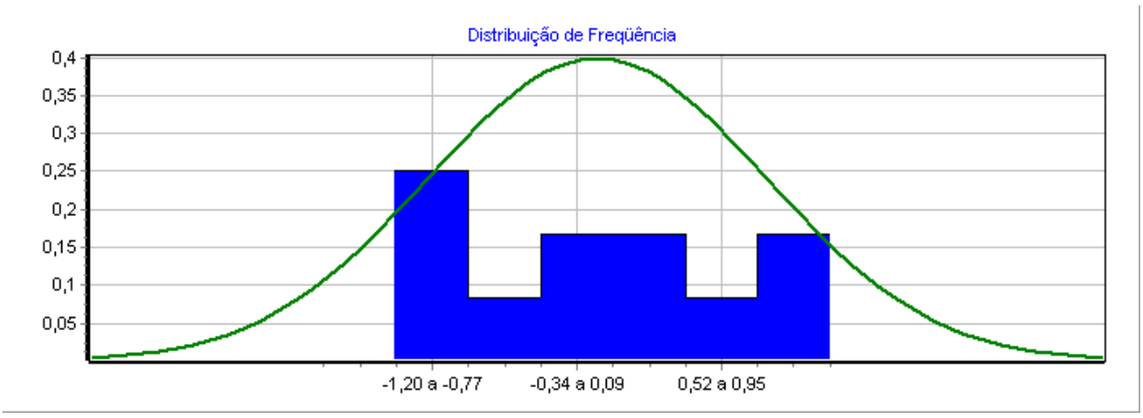
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 47,27	Coefic. Aderência	: 0,75042
Variação Total	: 6514,79	Variação Residual	: 1625,93
Variância	: 542,90	Variância	: 180,66
Desvio Padrão	: 23,30	Desvio Padrão	: 13,44

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

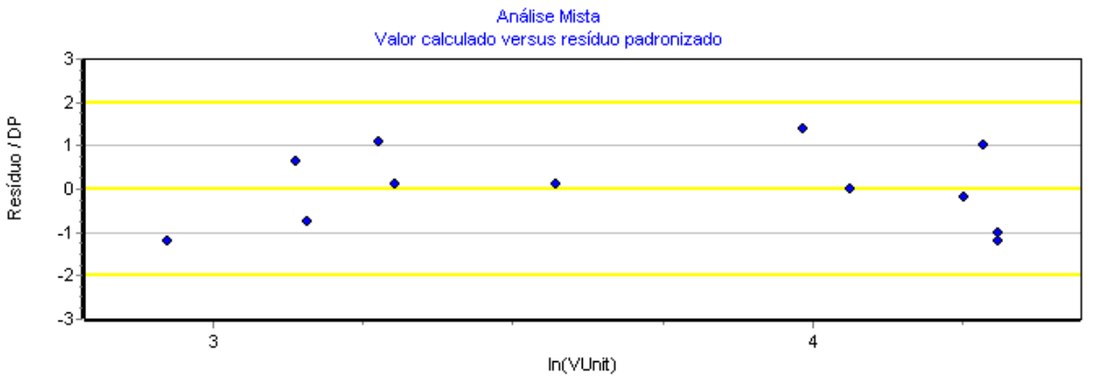


Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.34/35

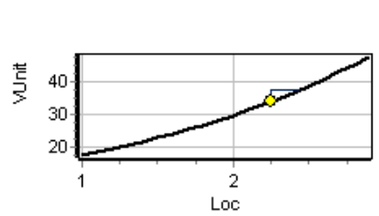
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

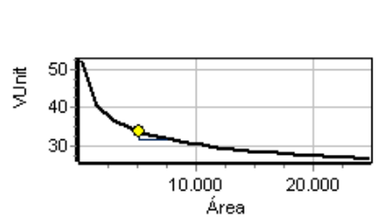
X_1 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 10,90 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X_2 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 300,00 a 26000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,04 % na estimativa



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 20: 17jmxadministradoradebensltdalotesrurais410loteamentoparquesantarosadelimaluzianiago.pdf - Pag.35/35

Y VUnit

Tipo: Dependente

Amplitude: 13,89 a 92,86

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82167)
X_1 Loc	x	6,01	0,01	0,19577
X_2 Área	ln(x)	-3,29	0,94	0,64690

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Loc	Área	VUnit
X_1	x		62	89
X_2	ln(x)	-13		74
Y	ln(y)	82	-52	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109787615432563873186384411, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.1/23

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

TIPO DOS IMÓVEIS : **117 LOTES RURAIS**

LOCALIZAÇÃO : **"LOTEAMENTO CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO"**
ZONA RURAL
MUNICÍPIO DE LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.2/23

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À
Diretoria da
JMX Administradora de Bens Ltda
Rua Joaquim Nabuco n° 583
Luziânia - GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóveis dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 117 lotes rurais, localizados no Loteamento Chácaras Vale da Canção, na zona rural do município de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.3/23

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 3.613.000,00

(Três milhões e seiscentos e treze mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.454.000,00

(Dois milhões e quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.4/23

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.5/23

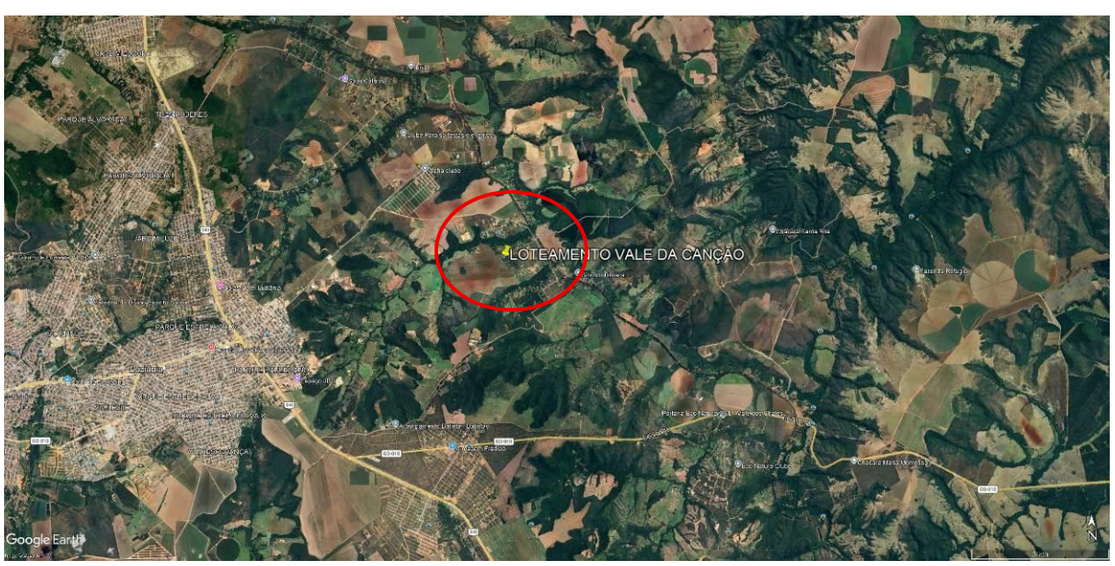
4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

Os imóveis distam cerca de:

- 8 km da Rodovia federal BR-040
- 14 km do Centro da cidade

Localização



Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.6/23

4.2 Infraestrutura

Os imóveis são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes de chão batido.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Estão registrados pelas seguintes matrículas do Registro de Imóveis de Luziânia/GO

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.408	5	9	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.410	5	10	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.412	5	12	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.416	5	17	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.418	5	21	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.420	5	22	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.518	5	23	2.955,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.528	11	24	3.200,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.530	11	25	3.075,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.534	11	27	7.482,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.536	11	28	6.255,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.566	12	7	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.568	12	8	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.570	12	9	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.572	12	10	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.578	12	15	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.580	12	16	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.582	12	17	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.584	12	18	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.586	12	19	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.614	13	14	1.500,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.7/23

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.688	15	20	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.704	16	16	1.551,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.706	16	17	1.567,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.708	16	20	1.551,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.710	16	21	1.551,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.712	16	22	1.551,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.714	16	30	1.551,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.716	16	31	1.551,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.762	20	2	1.550,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.764	20	3	1.550,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.766	20	4	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.768	20	5	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.770	20	6	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.772	20	7	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.774	20	8	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.776	20	9	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.778	20	10	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.782	20	12	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.784	20	13	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.786	20	14	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.788	20	15	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.790	20	16	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.792	20	17	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.794	20	18	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.796	20	19	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.798	20	20	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.800	20	21	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.802	20	22	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.804	20	23	2.805,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.806	20	24	2.295,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.808	20	25	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.810	20	26	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.812	20	27	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.814	20	28	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.816	20	29	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.818	20	30	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.820	20	31	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.822	20	32	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.824	20	33	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.826	20	34	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.828	20	35	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.830	20	36	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.832	20	37	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.834	20	38	1.500,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.8/23

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.836	20	39	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.838	20	40	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.840	20	41	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.842	20	42	1.500,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.854	21	10	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.856	21	11	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.858	21	12	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.860	21	13	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.882	21	24	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.888	21	27	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.904	22	1	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.906	22	4	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.914	22	8	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.916	22	9	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.918	22	10	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.920	22	11	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.922	22	12	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.924	22	13	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.928	22	15	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.930	22	16	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.932	22	17	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.934	22	18	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.938	22	20	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.954	23	4	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.956	23	5	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.960	23	7	5.313,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.966	23	10	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.974	23	14	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.982	23	18	7.513,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.984	24	1	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.986	24	2	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.988	24	3	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.990	24	4	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.992	24	5	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	41.998	24	8	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.000	24	9	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.004	24	11	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.006	24	12	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.008	24	13	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.014	24	16	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.016	24	17	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.038	25	2	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.042	25	4	2.188,12
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.044	25	5	1.717,50

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.9/23

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.046	25	6	1.832,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.048	25	7	1.947,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.066	25	16	2.062,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.144	26	32	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.208	27	30	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.224	28	5	1.525,00
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.268	28	29	1.501,50
CHÁCARAS VALE DA CANÇÃO	42.274	28	32	1.501,50
TOTAL				**206.509,12**

5. OS IMÓVEIS

Os 117 lotes avaliandos estão distribuídos nas quadras nº 5, 11, 12, 13, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 do Loteamento Chácaras Vale da Canção.

De um modo geral, os lotes apresentam relevo predominantemente plano, com presença de vegetação nativa em parte das áreas. O acesso e a interligação entre as quadras são realizados por vias internas não pavimentadas, de chão batido.

Área total dos 117 lotes: 206.509,12 m²

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.10/23

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.11/23

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.12/23

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – lote rural –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Atrat\ ;\ Área\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do lote.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização e existência de benfeitorias. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do lote, em metros quadrados.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.13/23

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\mathbf{VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * Atrat)} * Área^{-0{,}152725}}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9241
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Os imóveis avaliandos apresentam os seguintes atributos:

- Atrat = 1 (atratividade baixa)
- Área = 1.765,04 (área média dos lotes, em m²)

Logo, o valor unitário inferido resulta em:

$$VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * 1)} * 1.765{,}04^{-0{,}152725} =$$

VUnit = R$ 19,56/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 16,39/m²
- Lim Sup. = R$ 23,35/m²

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.14/23

margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 19,56/m² x 0,9 = **R$ 17,60/m²**

Por conseguinte, o valor de cada um dos lotes rurais importa em:

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	ÁREA (m²)	VALOR
41.408	9	5	1.501,50	R$ 26.000,00
41.410	10	5	1.501,50	R$ 26.000,00
41.412	12	5	1.501,50	R$ 26.000,00
41.416	17	5	1.501,50	R$ 26.000,00
41.418	21	5	1.501,50	R$ 26.000,00
41.420	22	5	1.501,50	R$ 26.000,00
41.518	23	5	2.955,00	R$ 52.000,00
41.528	24	11	3.200,00	R$ 56.000,00
41.530	25	11	3.075,00	R$ 54.000,00
41.534	27	11	7.482,00	R$ 132.000,00
41.536	28	11	6.255,00	R$ 110.000,00
41.566	7	12	1.500,00	R$ 26.000,00
41.568	8	12	1.500,00	R$ 26.000,00
41.570	9	12	1.500,00	R$ 26.000,00
41.572	10	12	1.500,00	R$ 26.000,00
41.578	15	12	1.500,00	R$ 26.000,00
41.580	16	12	1.500,00	R$ 26.000,00
41.582	17	12	1.500,00	R$ 26.000,00
41.584	18	12	1.500,00	R$ 26.000,00
41.586	19	12	1.500,00	R$ 26.000,00
41.614	14	13	1.500,00	R$ 26.000,00
41.688	20	15	1.525,00	R$ 27.000,00
41.704	16	16	1.551,00	R$ 27.000,00
41.706	17	16	1.567,50	R$ 28.000,00
41.708	20	16	1.551,00	R$ 27.000,00
41.710	21	16	1.551,00	R$ 27.000,00
41.712	22	16	1.551,00	R$ 27.000,00
41.714	30	16	1.551,00	R$ 27.000,00
41.716	31	16	1.551,00	R$ 27.000,00
41.762	2	20	1.550,00	R$ 27.000,00
41.764	3	20	1.550,00	R$ 27.000,00
41.766	4	20	1.500,00	R$ 26.000,00
41.768	5	20	1.500,00	R$ 26.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

41.770	6	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.772	7	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.774	8	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.776	9	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.778	10	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.782	12	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.784	13	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.786	14	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.788	15	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.790	16	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.792	17	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.794	18	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.796	19	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.798	20	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.800	21	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.802	22	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.804	23	20	2.805,00	R$	49.000,00
41.806	24	20	2.295,00	R$	40.000,00
41.808	25	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.810	26	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.812	27	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.814	28	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.816	29	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.818	30	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.820	31	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.822	32	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.824	33	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.826	34	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.828	35	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.830	36	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.832	37	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.834	38	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.836	39	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.838	40	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.840	41	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.842	42	20	1.500,00	R$	26.000,00
41.854	10	21	1.525,00	R$	27.000,00
41.856	11	21	1.525,00	R$	27.000,00
41.858	12	21	1.525,00	R$	27.000,00
41.860	13	21	1.525,00	R$	27.000,00
41.882	24	21	1.525,00	R$	27.000,00
41.888	27	21	1.525,00	R$	27.000,00
41.904	1	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.906	4	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.914	8	22	1.525,00	R$	27.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.16/23

41.916	9	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.918	10	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.920	11	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.922	12	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.924	13	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.928	15	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.930	16	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.932	17	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.934	18	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.938	20	22	1.525,00	R$	27.000,00
41.954	4	23	1.525,00	R$	27.000,00
41.956	5	23	1.501,50	R$	26.000,00
41.960	7	23	5.313,00	R$	94.000,00
41.966	10	23	1.501,50	R$	26.000,00
41.974	14	23	1.501,50	R$	26.000,00
41.982	18	23	7.513,00	R$	132.000,00
41.984	1	24	1.501,50	R$	26.000,00
41.986	2	24	1.525,00	R$	27.000,00
41.988	3	24	1.525,00	R$	27.000,00
41.990	4	24	1.525,00	R$	27.000,00
41.992	5	24	1.525,00	R$	27.000,00
41.998	8	24	1.525,00	R$	27.000,00
42.000	9	24	1.525,00	R$	27.000,00
42.004	11	24	1.525,00	R$	27.000,00
42.006	12	24	1.525,00	R$	27.000,00
42.008	13	24	1.525,00	R$	27.000,00
42.014	16	24	1.525,00	R$	27.000,00
42.016	17	24	1.525,00	R$	27.000,00
42.038	2	25	1.525,00	R$	27.000,00
42.042	4	25	2.188,12	R$	39.000,00
42.044	5	25	1.717,50	R$	30.000,00
42.046	6	25	1.832,50	R$	32.000,00
42.048	7	25	1.947,50	R$	34.000,00
42.066	16	25	2.062,50	R$	36.000,00
42.144	32	26	1.525,00	R$	27.000,00
42.208	30	27	1.501,50	R$	26.000,00
42.224	5	28	1.525,00	R$	27.000,00
42.268	29	28	1.501,50	R$	26.000,00
42.274	32	28	1.501,50	R$	26.000,00
			TOTAL	**R$**	**3.613.000,00**

(Três milhões e seiscentos e treze mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.17/23

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 3.613.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 2.454.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 2.454.000,00**

(Dois milhões e quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.18/23

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 3.613.000,00

(Três milhões e seiscentos e treze mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.454.000,00

(Dois milhões e quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.19/23

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA

DADO	ENDEREÇO	LOTEAMENTO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Atrat
1	Quadra 12, lote 1	Chácaras Vale da Canção	26.000,00	R$ 700.000,00	26,92	(61) 3712-3637	Multi Empreendimentos	2
2	Chácara de 8 lotes	Chácaras Vale da Canção	22.980,00	R$ 450.000,00	19,58	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	2
3	Chácara	Chácaras Vale da Canção	3.050,00	R$ 230.000,00	75,41	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	3
4	Quadra 14, lote 25	Chácaras Vale da Canção	1.525,00	R$ 56.000,00	36,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	2
5	Rua 11, lote 14	Parque Santa Rosa de Lima	300,00	R$ 8.364,00	27,88	(62) 3249-9800	LeeilOn	1
6	Lote SO	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 20.000,00	55,56	(61) 99333-5017	Inclai Imóveis	3
7	Quadra 43 e 44	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 12.500,00	34,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	1
8	Quadra 94, lote 15	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 21.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
9	Quadra 94, lote 15, 16, 17, 18 e 19	Loteamento Parque das Esmeraldas	1.800,00	R$ 105.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
10	Quadra 43,36 e 37, lote 03,04,06,10,25,28,33 e 38	Loteamento Parque das Esmeraldas	3.600,00	R$ 50.000,00	13,89	XX-XXXX-XXXX	Fareja Leilões	1
11	Rua 1-A, quadra 17	Parque das Esmeraldas	420,00	R$ 39.000,00	92,86	XX-XXXX-XXXX	Bruno	3
12	Quadra 57, lote 16	Parque das Esmeraldas	522,00	R$ 35.000,00	67,05	(61) 99969-1765	2R Empreendimentos	3

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.20/23

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 12	Total	: 3
Utilizados	: 12	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,92417	Total	: 3,70582
Determinação	: 0,85409	Residual	: 0,54071
Ajustado	: 0,82167	Desvio Padrão	: 0,24511

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 26,34146	D-Calculado	: 2,16289
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$VUnit = 36,550917 * 2,718^{(0,516793 * Atrat)} * Area^{-0,152725}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

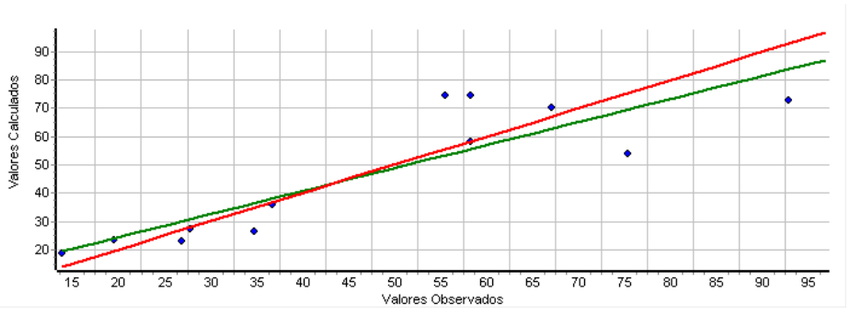
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 47,27	Coefic. Aderência	: 0,75042
Variação Total	: 6514,79	Variação Residual	: 1625,93
Variância	: 542,90	Variância	: 180,66
Desvio Padrão	: 23,30	Desvio Padrão	: 13,44

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

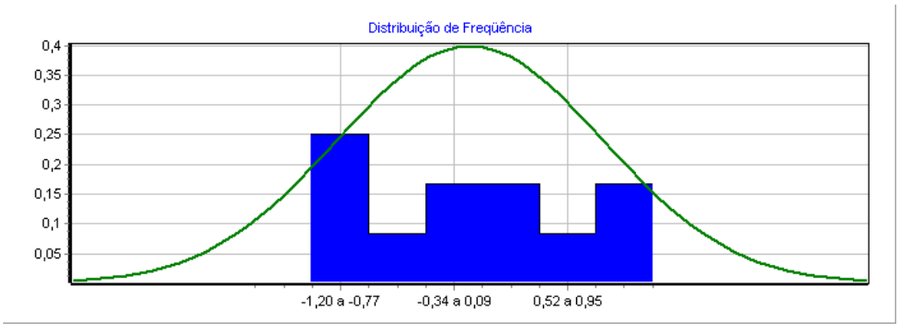
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.21/23

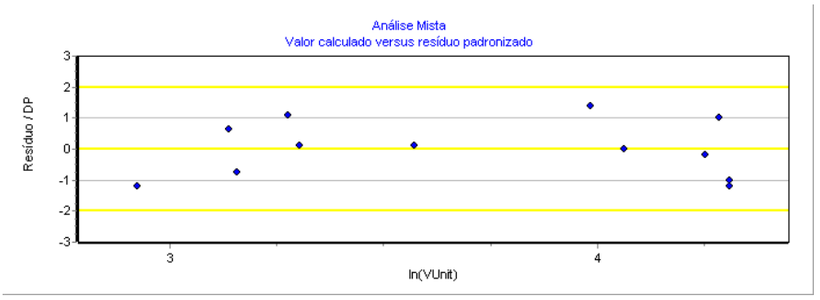
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

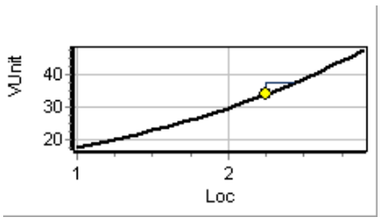
X_1 Atrat

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

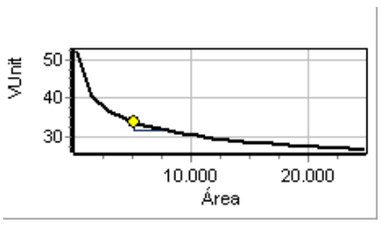
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.22/23

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 3
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 10,90% na estimativa
Micronumerosidade: atendida



X_2 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 300,00 a 26000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,04% na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 13,89 a 92,86
Micronumerosidade para o modelo: atendida

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82167)
X_1 Loc	x	6,01	0,01	0,19577
X_2 Área	ln(x)	-3,29	0,94	0,64690

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 21: 18jmxadministradoradebensltdalotesrurais117loteamentochacarasvaledacancaoluzianiago.pdf - Pag.23/23

Variável	Forma Linear	Loc	Área	VUnit
X_1	x		62	89
X_2	ln(x)	-13		74
Y	ln(y)	82	-52	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:04
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109687675432563873186384417, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.1/16

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **JMX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

TIPO DE BENS : **4 LOTES RURAIS**

LOCALIZAÇÃO : **"LOTEAMENTO PARQUE HUMAITÁ"**
ZONA RURAL
MUNICÍPIO DE LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.2/16

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À

Diretoria da

JMX Administradora de Bens Ltda

Rua Joaquim Nabuco n° 583

Luziânia - GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóveis dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 4 lotes localizados no Loteamento Parque Humaitá, na zona rural do município de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 3 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.3/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 28.000,00

(Vinte e oito mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.4/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.5/16

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O loteamento dista cerca de:

- 4 km do posto de combustíveis São Miguel
- 6 km da Rodovia estadual GO-010
- 14 km do Centro da cidade

Localização

Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.6/16

4.2 Infraestrutura

O empreendimento é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: de energia elétrica e de telefonia; logradouros confrontantes com pavimentação de asfalto ou de chão batido.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4 Titularidade

Estão registrados pelas seguintes matrículas do Registro de Imóveis de Luziânia:

Unidade	Matrícula	Quadra	Lote	Área (m²)
PARQUE HUMAITÁ	51.619	30	35	437,50
PARQUE HUMAITÁ	51.621	30	36	450,00
PARQUE HUMAITÁ	51.623	30	37	450,00
PARQUE HUMAITÁ	51.625	30	38	437,50
		TOTAL:		**1.775,00**

5. OS IMÓVEIS

5.1 Os Lotes

Os 4 lotes avaliandos são contíguos e estão localizados na Quadra nº 30 do loteamento Parque Humaitá.

De um modo geral, os lotes apresentam relevo predominantemente plano e seus acessos são realizados por vias internas não pavimentadas (de chão batido).

Área total: **1.775,00 m²**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.7/16

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – lote rural – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Atrat\ ;\ Área\ )$$

onde:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.8/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

– VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do lote.

– Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização e existência de benfeitorias. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.

– Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do lote, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\mathbf{VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * Atrat)} * Área^{-0{,}152725}}$$

– Coeficiente de correlação geral: r = 0,9241
– Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Os imóveis avaliandos apresentam os seguintes atributos:

– Atrat = 2 (atratividade média)
– Área = 443,75 (área média dos lotes, em m²)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.9/16

Logo, o valor unitário inferido resulta em:

$$VUnit = 36{,}550917 * 2{,}718^{(0{,}516793 * 2)} * 443{,}75^{-0{,}152725} =$$

$$VUnit = R\$\ 40{,}50/m^2$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer.= R$ 35,63/m²
- Lim Sup. = R$ 46,05/m²

Considerando que todos os elementos da amostra correspondem a ofertas, e não a transações efetivamente realizadas, seus preços incorporam uma margem inicial de negociação. Para adequá-los às condições usuais de mercado, aplicou-se o fator de fonte, correspondente a um deságio de 10% sobre os valores ofertados.

Adicionalmente, constatou-se que os elementos comparativos utilizados na pesquisa estão situados em áreas com maior grau de consolidação urbana, enquanto os imóveis avaliandos integram loteamentos localizados em região de ocupação predominantemente rural, ainda desprovidos de infraestrutura urbana e com perspectiva de urbanização apenas no médio ou longo prazo. Em razão dessas diferenças, julgou-se necessária a aplicação de fator de adequação mercadológica.

Dessa forma, adotou-se o fator 0,60, equivalente a um deságio de 40% em relação aos paradigmas pesquisados, com a finalidade de refletir adequadamente as condições atuais dos imóveis avaliandos, especialmente a ausência de infraestrutura, a menor liquidez, o reduzido grau de consolidação da ocupação e a incerteza quanto ao prazo de implantação dos melhoramentos urbanos.

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 40,50/m² x 0,9 X 0,6 = R$ 21,87/m² ≈ **R$ 22,00/m²**

Por conseguinte, o valor de cada um dos lotes importa em:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.10/16

Matrícula	Quadra	Lote	Área (m^2)	Valor (R$)
51.619	30	35	437,50	R$ 10.000,00
51.621	30	36	450,00	R$ 10.000,00
51.623	30	37	450,00	R$ 10.000,00
51.625	30	38	437,50	R$ 10.000,00
TOTAL			**1.775,00**	**R$ 40.000,00**

(Quarenta mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 36 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 40.000,00

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.11/16

- Expectativa de Venda *(n)*: 3 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 28.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 28.000,00**

(Vinte e oito mil reais)

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 28.000,00

(Vinte e oito mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.12/16

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.13/16

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA								
DADO	ENDEREÇO	LOTEAMENTO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Atrat
1	Quadra 12, lote 1	Chácaras Vale da Canção	26.000,00	R$ 700.000,00	26,92	(61) 3712-3637	Multi Empreendimentos	2
2	Chácara de 8 lotes	Chácaras Vale da Canção	22.980,00	R$ 450.000,00	19,58	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	2
3	Chácara	Chácaras Vale da Canção	3.050,00	R$ 230.000,00	75,41	(61) 3622-3656	Braz Imóveis	3
4	Quadra 14, lote 25	Chácaras Vale da Canção	1.525,00	R$ 56.000,00	36,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	2
5	Rua 11, lote 14	Parque Santa Rosa de Lima	300,00	R$ 8.364,00	27,88	(62) 3249-9800	LeeilOn	1
6	Lote SO	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 20.000,00	55,56	(61) 99333-5017	Inclai Imóveis	3
7	Quadra 43 e 44	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 12.500,00	34,72	(11) 3777-5942	Vip Leilão	1
8	Quadra 94, lote 15	Loteamento Parque das Esmeraldas	360,00	R$ 21.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
9	Quadra 94, lote 15, 16, 17, 18 e 19	Loteamento Parque das Esmeraldas	1.800,00	R$ 105.000,00	58,33	(51) 99966-1388	Leilão Brasil	3
10	Quadra 43,36 e 37, lote 03,04,06,10,25,28,33 e 38	Loteamento Parque das Esmeraldas	3.600,00	R$ 50.000,00	13,89	XX-XXXX-XXXX	Fareja Leilões	1
11	Rua 1-A, quadra 17	Parque das Esmeraldas	420,00	R$ 39.000,00	92,86	XX-XXXX-XXXX	Bruno	3
12	Quadra 57, lote 16	Parque das Esmeraldas	522,00	R$ 35.000,00	67,05	(61) 99969-1765	2R Empreendimentos	3

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 12
Utilizados : 12
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 3
Utilizadas : 3
Grau Liberdade : 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,92417
Determinação : 0,85409
Ajustado : 0,82167

VARIAÇÃO

Total : 3,70582
Residual : 0,54071
Desvio Padrão : 0,24511

F-SNEDECOR

F-Calculado : 26,34146
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,16289
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.14/16

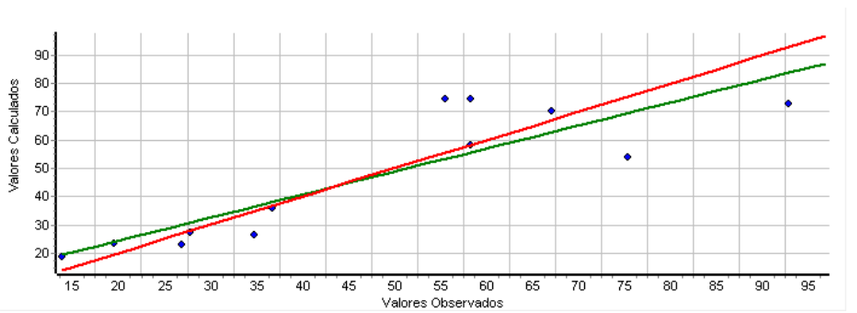
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$VUnit = 36,550917 * 2,718^{(0,516793 * Atrat)} * Area^{-0,152725}$$

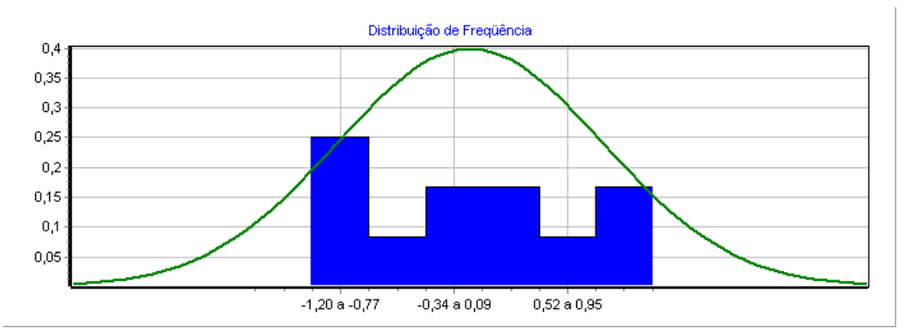
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 47,27	Coefic. Aderência	: 0,75042
Variação Total	: 6514,79	Variação Residual	: 1625,93
Variância	: 542,90	Variância	: 180,66
Desvio Padrão	: 23,30	Desvio Padrão	: 13,44

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

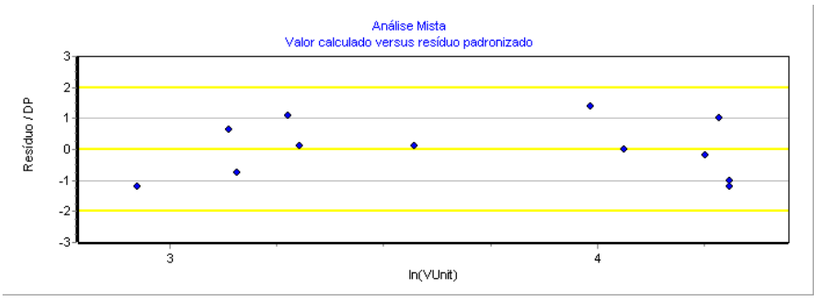


Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.15/16

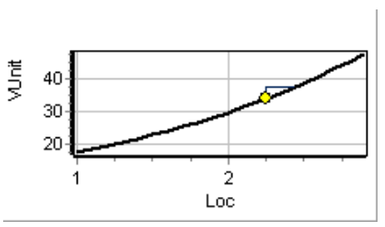
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

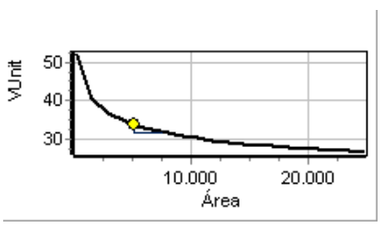
X_1 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 3
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 10,90% na estimativa
Micronumerosidade: atendida



X_2 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 300,00 a 26000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,04% na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 13,89 a 92,86
Micronumerosidade para o modelo: atendida

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 22: 19jmxadministradoradebensltdalotesrurais4loteamentoparquehumaitaluzianiago.pdf - Pag.16/16

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82167)
X_1 Loc	x	6,01	0,01	0,19577
X_2 Área	ln(x)	-3,29	0,94	0,64690

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Loc	Área	VUnit
X_1	x		62	89
X_2	ln(x)	-13		74
Y	ln(y)	82	-52	

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109887665432563873186384416, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachiniresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.1/15

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **SR. JOCIMAR FACHINI**

TIPO DO IMÓVEL : **RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR EM CONDOMÍNIO**

LOCALIZAÇÃO : **"LOTEAMENTO LE PARC" - LOTES Nºs 4 E 5, QUADRA 5 – RUA SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA Nº 5 - SETOR PRESIDENTE KENNEDY**
LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachinirresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.2/15

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

Ao

Sr. Jocimar Fachini

Rua Joaquim Nabuco, n° 583

Luziânia - GO

Prezado Senhor,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóvel de sua propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de casa residencial, localizada nos lotes nºs 4 e 5, quadra 5 do "Condomínio Le Parc", no setor Presidente Kennedy, em Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachinirresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.3/15

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 3.430.000,00

(Três milhões e quatrocentos e trinta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.640.000,00

(Dois milhões e seiscentos e quarenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachinirresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.4/15

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachiniresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.5/15

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O loteamento Le Parc dista cerca de:

- 700 metros da avenida Sara Kubitschek
- 900 metros do Instituto Federal de Goiás
- 1,8 km do Centro da cidade

Localização

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachiniresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.6/15

Situação do condomínio do contexto urbano

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais; logradouro confrontante com pavimentação asfáltica, meios-fios e passeio pavimentado em concreto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula n° 33.841, do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Luziânia/GO.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachinirresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.7/15

5. O IMÓVEL

5.1 Terreno

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante, possui formato retangular e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao sul: 40,00 m, de frente para a Rua n° 6;
- ao norte: 40,00 m, fazendo divisa com os lotes nºs 24 e 25;
- ao leste: 20,00 m, fazendo divisa com o lote n° 6;
- ao oeste: 20,00 m, fazendo divisa com o lote n° 3;
- área: 800,00 m²

5.2 A Edificação

Edificação de dois pavimentos com as seguintes dependências, por pavimento:

- térreo: sala de estar, sala de jantar, escritório, churrasqueira, 3 banheiros, duas cozinhas, lavanderia, garagem para 3 carros e piscina.
- segundo pavimento: 4 suítes e circulação.

Características construtivas e de acabamento:

- Fundações: de sapatas;
- Estrutura: de concreto armado;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco;
- Pisos: em porcelanato;
- Forros: em gesso;
- Cobertura: em telhas metálicas;
- Esquadrias: metálicas e de madeira;
- Instalações elétricas: em rede embutida;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

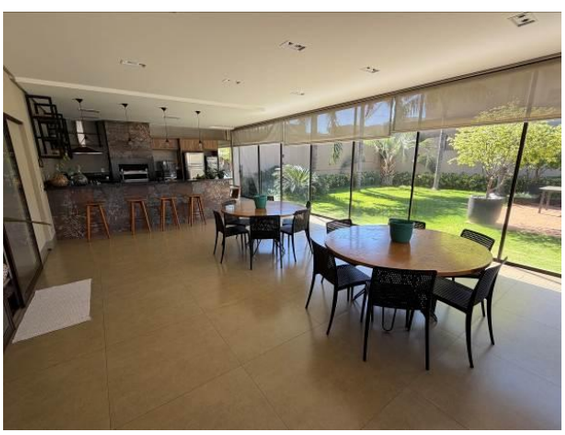
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachinirresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.8/15

Pé-direito: 3,00 m

Idade aparente: 1 ano

Área construída: 744,48 m²

Estado de conservação: excelente



Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachinirresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.9/15

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – residência unifamiliar em condomínio –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 5 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, que serviram de base para o tratamento por fatores.

A partir da citada pesquisa, cujos detalhes estão em anexo, adotamos os seguintes fatores para a homogeneização:

f (Área ; PC)

onde:

- f Área: fator indicativo da relação entre a área construída dos elementos da pesquisa e a área construída do imóvel a ser avaliado;
- f PC: fator indicativo do padrão construtivo do imóvel, sendo: 1 = padrão médio/ alto; 0,9 = padrão médio e 0,8 = padrão médio/baixo.

Após a aplicação do tratamento dos fatores para a homogeneização dos valores das amostras, analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Para a obtenção do valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando, consideramos os seguintes atributos:

- Área = 748,40 (área construída, em m²)
- PC = 1 (padrão construído médio/alto)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachiniresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.10/15

Logo, o valor unitário homogeneizado resulta em: R$ 5.113,09/m².

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 4.727,16/m²
- Lim Sup. = R$ 5.499,02/m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R$ 5.100,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor de mercado do imóvel, importa em:

VI = 748,40 m² x R$ 5.100,00/m² x 0,9 = R$ 3.435.156,00
ou, em números comerciais
R$ 3.430.000,00
(Três milhões e quatrocentos e trinta mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachiniresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.11/15

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 24 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 3.430.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 2 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 2 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 2.640.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 23% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 2.640.000,00**

(Dois milhões e seiscentos e quarenta mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachinirresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.12/15

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 3.430.000,00

(Três milhões e quatrocentos e trinta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.640.000,00

(Dois milhões e seiscentos e quarenta mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachiniresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.13/15

PESQUISA DE MERCADO

E

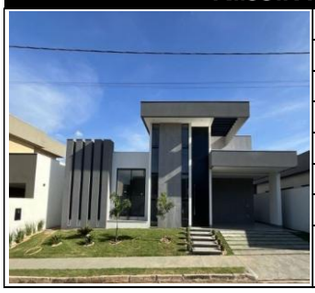
TRATAMENTO POR FATORES

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachinirresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.14/15

AMOSTRA 1



ENDEREÇO:	*R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC*			
CIDADE:	*LUZIÂNIA/GO*	**PREÇO**	*R$*	*1.500.000,00*
ÁREA(m²)	*233,77*	**R$/m²**	*R$*	*6.416,56*
PC	*1,00*			
CONTATO	*KAZA IMÓBILIARIA*	**TELEFONE**		*(61) 98561-5950*
LINK	*https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-loteamento-fechado-le-parc-luziania-go-quadra-5-1044047*			

AMOSTRA 2

ENDEREÇO:	*R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC*			
CIDADE:	*LUZIÂNIA/GO*	**PREÇO**	*R$*	*2.500.000,00*
ÁREA(m²)	*672,00*	**R$/m²**	*R$*	*3.720,24*
PC	*0,80*			
CONTATO	*SALERNO IMOB*	**TELEFONE**		*(61) 98251-1059*
LINK	*https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-loteamento-fechado-le-parc-luziania-go-quadra-1-1376936*			

AMOSTRA 3

ENDEREÇO:	*QUADRA 5*			
CIDADE:	*LUZIÂNIA/GO*	**PREÇO**	*R$*	*1.690.000,00*
ÁREA(m²)	*300,00*	**R$/m²**	*R$*	*5.633,33*
PC	*1,00*			
CONTATO	*BRUCE IMÓVEIS*	**TELEFONE**		*(61) 98425-1931*
LINK	*https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-condominio-4-quartos-venda-loteamento-fechado-le-parc-luziania-go-quadra-5-1375564*			

AMOSTRA 4

ENDEREÇO:	*R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC*			
CIDADE:	*LUZIÂNIA/GO*	**PREÇO**	*R$*	*1.600.000,00*
ÁREA(m²)	*244,00*	**R$/m²**	*R$*	*6.557,38*
PC	*1,00*			
CONTATO	*MEU IMÓVEL*	**TELEFONE**		*(61) 9562-4472*
LINK	*https://imoveisglobal.com.br/Casa_de_Condom%C3%ADnio_em_Luziania/Imovel_%C3%A0_venda_Casa_de_Condom%C3%ADnio_co*			

AMOSTRA 5

ENDEREÇO:	*R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC*			
CIDADE:	*LUZIÂNIA/GO*	**PREÇO**	*R$*	*1.100.000,00*
ÁREA(m²)	*253,00*	**R$/m²**	*R$*	*4.347,83*
PC	*0,80*			
CONTATO	*VARNEGÓCIOS IMOBILI*	**TELEFONE**		*(11) 98945-9654*
LINK	*https://df.mgfimoveis.com.br/casa-no-le-parc-luzianiago-253-m-em-lote-407-m-4-suites-r-291520406*			

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 23: 20jocimarfachinirresidenciaemcondominiolotes4e5quadra5leparcluzianiago.pdf - Pag.15/15

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO		
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	HOMOGENEIZAÇÃO	
	ÁREA (m²)	PC
	744,48	1,00

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADO	ENDEREÇO	CIDADE/UF	Valor Unitário R$/m²	Área (m²)	Fator ÁREA	Fator PC	Valor Unit. Homogeneizado R$/m²
1	MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	6.416,56	233,77	0,8652	1,0000	5.551,62
2	MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	3.720,24	672,00	0,9747	1,2500	4.532,73
3	QUADRA 5	LUZIÂNIA/GO	5.633,33	300,00	0,8926	1,0000	5.028,33
4	MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	6.557,38	244,00	0,8698	1,0000	5.703,90
5	MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	4.347,83	253,00	0,8738	1,2500	4.748,87

VALOR COM 30%

Vunit	R$/m²	R$	5.113,09
Lim. Inferior		R$	3.579,16
Lim. Superior		R$	6.647,02

INTERVALO DE CONFIANÇA

Lim. Inferior		R$	4.727,16
Lim. Superior		R$	5.499,02

Vunit	R$/m²	R$	5.113,09
Lim. Inferior		R$	4.727,16
Lim. Superior		R$	5.499,02

CAMPO DE ARBÍTRIO

Lim. Inferior		R$	4.346,13
Lim. Superior		R$	5.880,06

HOMOGENEIZAÇÃO			
n° de amostras			5
VUnit. Médio homogeneizado	R$/m²	R$	5.113,09
Lim. Inf. (-30%)	R$/m²	R$	3.579,16
Lim. Sup. (+30%)	R$/m²	R$	6.647,02

SANEAMENTO			
n° de elementos			5
VUnit. Médio saneado	R$/m²		5.113,09
Desvio Padrão			504,486
t de Student			4
Lim. Inf.	R$/m²	R$	4.727,16
Lim. Sup.	R$/m²	R$	5.499,02
Campo de Arbítrio (Lim. Inf.)		R$	4.346,13
Campo de Arbítrio (Lim. Sup.)		R$	5.880,06
Amplitude (%)			15,10%

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109987605432563873186384410, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.1/16

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **CAMPO VERDE COMÉRCIO AGRÍCOLA E REPRESENT. LTDA**

TIPO DO IMÓVEL : **LOTE E2E-2-11 "FAZENDA SAIA VELHA, MARCELINO E BRITO"**

LOCALIZAÇÃO : **AV. SÉRGIO BUARQUE DE HOLANDA S/Nº**
FAZENDA SAIA VELHA, MARCELINO E BRITO
LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.2/16

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À
Diretoria da
Campo Verde Comércio Agrícola e Representações Ltda
Rua Joaquim Nabuco, n° 583
Luziania - GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de lote urbano localizado na Avenida Sérgio Buarque de Holanda s/nº, na Fazenda Saia Velha, Marcelino e Brito, em Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.3/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 60.000,00

(Sessenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.4/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.5/16

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 1,3 km da Fribem Alimentos
- 2,8 km da WS Armazenagem e Assessoria Logística
- 11 km do Centro da cidade

Localização

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.6/16

Situação

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública; logradouro confrontante com pavimentação asfáltica.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, rural e residencial unifamiliar de padrão baixo.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula n° 222.057 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Luziânia/GO.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.7/16

5. O IMÓVEL

O lote avaliando é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao sudeste: 9,72 m, de frente para a Av. Sérgio Buarque de Holanda;
- ao nordeste: 100,00 m, fazendo divisa com o lote n° E2E-1;
- ao noroeste: 9,72 m, fazendo divisa com o lote n° E2E-2-5;
- ao sudoeste: 100,00 m, fazendo divisa com o lote n° E2E-2-10;
- área: 971,72 m²

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.8/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – lote urbano –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 16 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Atrat\ ;\ Área\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do lote.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização e infraestrutura. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do lote, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.9/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\mathbf{VUnit = 31{,}289903 * 2{,}718^{(0{,}851977 * Atrat)} * 2{,}718^{(165{,}705607 * 1/Área)}}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9315
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Atrat = 1 (atratividade baixa)
- Área = 971,72 (área média dos lotes, em m²)

Logo, o valor unitário inferido resulta em:

$$VUnit = 31{,}289903 * 2{,}718^{(0{,}851977 * 1)} * 2{,}718^{(165{,}705607 * 1/971{,}72)} =$$

VUnit = R$ 86,99/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 74,09/m²
- Lim Sup. = R$ 102,13/m²

Para o presente caso, adotamos o limite inferior do intervalo de confiança, pois o terreno avaliando apresenta uma testada estreita em relação à profundidade.

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.10/16

essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 70,00/m² x 0,9 = R$ 63,00/m² ≈ **R$ 60,00/m²**

Por conseguinte, o valor do terreno importa em:

MATRÍCULA	LOTE	ÁREA (m²)	VALOR
222.057	E2E-2-11	971,72	R$ 60.000,00
TOTAL:			**R$ 60.000,00**

(Sessenta mil reais)

6.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 24 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.11/16

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 60.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 2 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 3 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 40.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 32% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 40.000,00**

(Quarenta mil reais)

7. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 60.000,00

(Sessenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.12/16

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.13/16

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA/GO								
DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT
1	RUA 34-A, LOTE 11, QUADRA 98	PARQUE JK	870,28	R$ 180.000,00	206,83	(61) 99878-4472	MEU IMÓVEL IMOB	2
2	RUA MATO GROSSO, 363	SANTA LUZIA	405,00	R$ 125.000,00	308,64	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	2
3	RUA 9, 293	PARQUE JK	1.791,50	R$ 980.000,00	547,03	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	3
4	RUA JOSÉ DE ALENCAR, 308	PARQUE ESTRELA DALVA	2.700,00	R$ 1.200.000,00	444,44	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	3
5	RUA 28, 139	ESTRELA DALVA IX	360,00	R$ 50.000,00	138,89	(61) 99257-7777	FC ESCRITÓRIO	1
6	AVENIDA 7, 1052	PARQUE ALVORADA I	4.000,00	R$ 290.000,00	72,50	(61) 99413-8609	MSAM	1
7	RUA 1	PARQUE ALVORADA I	713,00	R$ 120.000,00	168,30	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	2
8	VILA SEGUNDA, 1153	VILA GUARA	510,00	R$ 90.000,00	176,47	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	2
9	RUA 27, 61	VILA GUARA	293,00	R$ 44.000,00	150,17	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	1
10	AVENIDA SEBASTIÃO CARNEIRO, QUADRA 14, LOTE 14	ALTO DAS CARAÍBAS	1.251,00	R$ 198.000,00	158,27	(62) 8224-7927	EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	2
11	AVENIDA CONTORNO	PARQUE ESTRELA DALVA	1.380,00	R$ 250.000,00	181,16	(61) 99138-6500	LEANDRO ARAUJO	2
12	RUA JOSÉ CARLOS DA ROCHA	PARQUE ESTRELA DALVA	450,00	R$ 110.000,00	244,44	(61) 99138-6500	LEANDRO ARAUJO	2
13	RUA 35N, QUADRA 130	PARQUE ESTRELA DALVA	1.200,00	R$ 131.942,00	109,95	(85) 99166-0000	ACHA IMÓVEIS	1
14	RUA BOTUCATU	JARDIM INGÁ	3.200,00	R$ 1.000.000,00	312,50	(61) 98150-8787	FDL CONSULTOR	2
15	AV. LUCENA RORIZ	JARDIM INGÁ	447,00	R$ 330.000,00	738,26	(61) 99878-4472	MEU IMÓVEL IMOB	3

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 15	Total	: 3
Utilizados	: 15	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 12

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,93157	Total	: 5,37913
Determinação	: 0,86782	Residual	: 0,71104
Ajustado	: 0,84578	Desvio Padrão	: 0,24342

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 39,39106	D-Calculado	: 1,32226
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.14/16

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

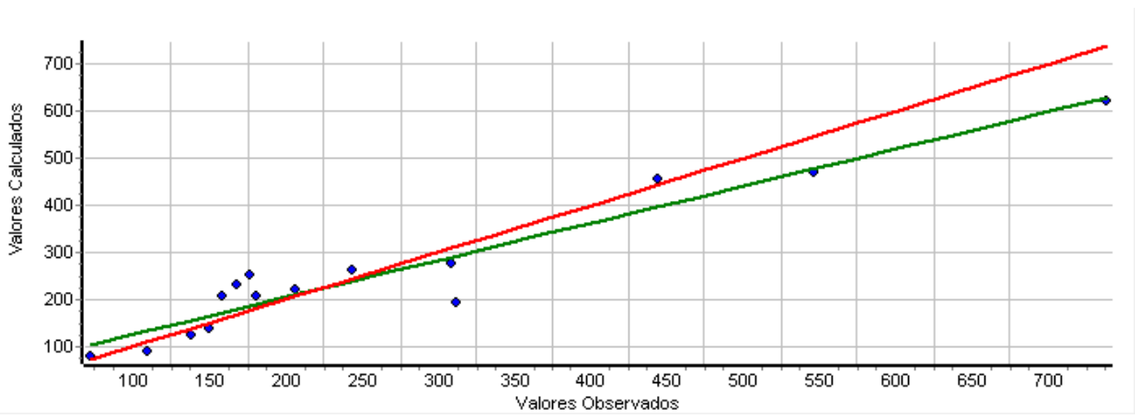
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$VUnit = 31,289903 * 2,718^{(0,851977 * Atrat)} * 2,718^{(165,705607 * 1/Area)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 263,86	Coefic. Aderência	: 0,89336
Variação Total	: 469457,52	Variação Residual	: 50063,64
Variância	: 31297,17	Variância	: 4171,97
Desvio Padrão	: 176,91	Desvio Padrão	: 64,59

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



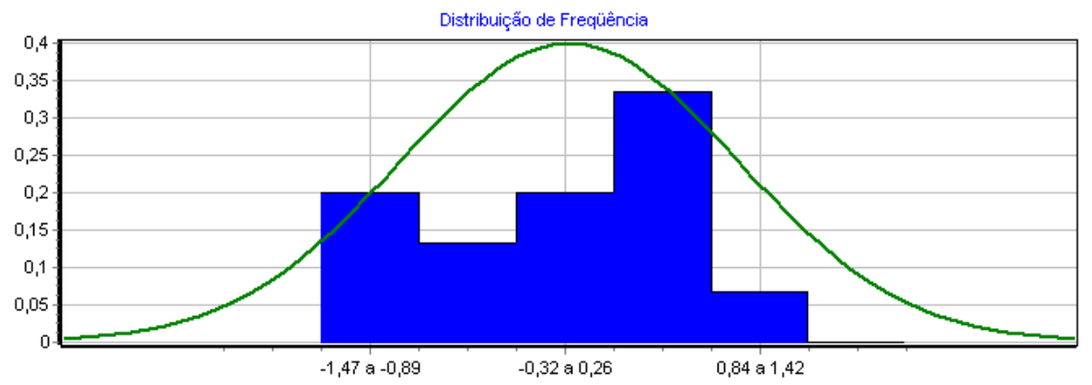
Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

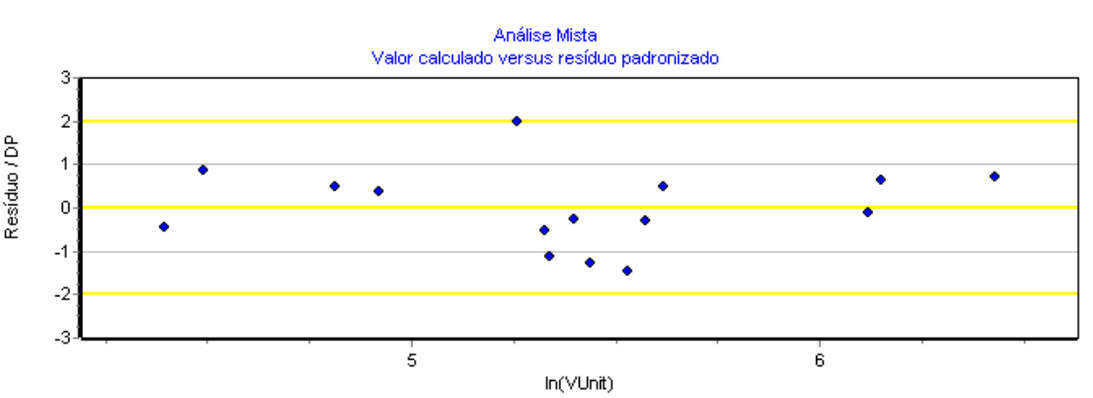
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.15/16

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Atrat

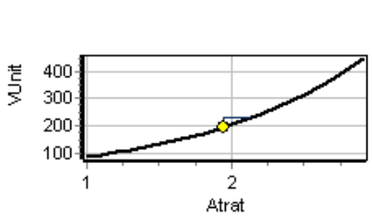
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 18,60% na estimativa

Micronumerosidade: atendida

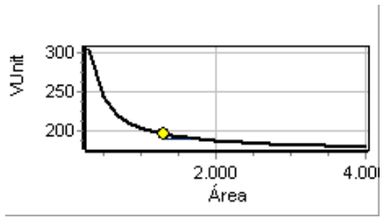


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 24: 21campoverdecom.agricolaltdaloteruralfazendasaiavelhamarcelinoebritoluzianiago.pdf - Pag.16/16

X_2 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 293,00 a 4000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,77% na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 72,50 a 738,26
Micronumerosidade para o modelo: atendida

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84578)
X_1 Atrat	x	8,88	0,01	-0,07683
X_2 Área	1/x	2,47	2,93	0,78502

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Atrat	Área	VUnit
X_1	x		62	93
X_2	1/x	-27		58
Y	ln(y)	89	1	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109087635432563873186384415, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:50

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.1/20

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **CAMPO VERDE COMÉRCIO AGRÍCOLA E REPRESENT. LTDA**

TIPO DE BEM : **IMÓVEL COMERCIAL – "SEDE CAMPO VERDE"**

LOCALIZAÇÃO : **RUA JOAQUIM NABUCO Nº 853**
PARQUE ESTRELA DALVA I
LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **10 DE AGOSTO DE 2026**

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.2/20

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À
Diretoria da
Campo Verde Comércio Agrícola e Representações Ltda
Rua Joaquim Nabuco, n° 583
Luziânia - GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de imóvel comercial localizado na Rua Joaquim Nabuco n° 853, no Parque Estrela Dalva I, na cidade de Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.3/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor do Terreno	**R$**	**1.120.000,00**
Valor dos Prédios	**R$**	**2.230.000,00**
Valor de Mercado	**R$**	**3.350.000,00**

(Três milhões e trezentos e cinquenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada	**R$**	**2.580.000,00**

(Dois milhões e quinhentos e oitenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.4/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.5/20

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 180 metros da Avenida Miguel Reale
- 600 metros da Avenida Alfredo Nasser
- 3,5 km do Centro da cidade

Localização

Situação

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.6/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública; logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial.

4.4 Titularidade

Está registrado pelas seguintes matrículas do Registro de Imóveis de Luziânia/GO:

MATRÍCULA	QUADRA	UNIDADE	ÁREA (m²)
2.284	53	LOTE 11	450,00
2.286	53	LOTE 12	450,00
2.288	53	LOTE 13	437,50
2.290	53	LOTE 14	450,00
2.292	53	LOTE 15	450,00
100	53	LOTE 16	437,50
2.294	53	LOTE 17	450,00
2.296	53	LOTE 18	450,00
		TOTAL	**3.575,00**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.7/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

5. O IMÓVEL

5.1 O Terreno

O todo maior é formado pela aglutinação de oito lotes contíguos, possui três frentes (ruas Afonso Arinos, Joaquim Nabuco e Humberto Campos), tem relevo plano, está no nível dos logradouros confrontantes e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao nordeste: 55,00 m, de frente para a Rua Humberto Campos;
- ao sudeste: 64,00 m, de frente para a Rua Joaquim Nabuco;
- ao sudoeste: 55,00 m, de frente para a Rua Afonso Arinos;
- ao noroeste: 60,00 m, fazendo divisa com os lotes nºs 10 e 19;
- área: 3.575,00 m²

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.8/20

5.2 Prédios

5.2.1 Pavilhão Principal

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas:

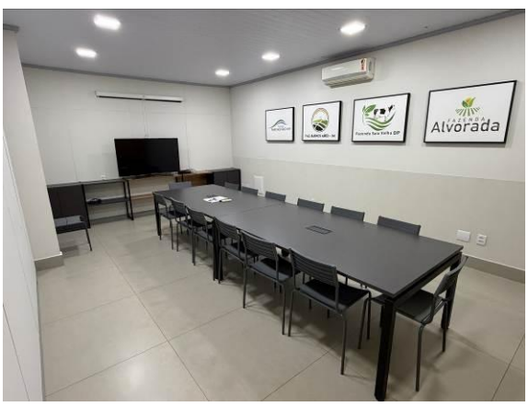
- Fundações: de sapatas;
- Estrutura: metálica ou de concreto armado;
- Elevações: em alvenaria de blocos de concreto aparentes ou rebocados; em azulejos, nos sanitários;
- Pisos: em porcelanato ou concreto;
- Forro: em lambris de PVC (na área administrativa);
- Cobertura: em telhas metálicas;
- Esquadrias: metálicas;
- Instalações elétricas: em rede aparente ou embutida;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

Pé-direito: 3,00 m e 4,00 m	Idade aparente: 20 anos
Área construída: 1.400,00 m²	Estado de conservação: bom

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.10/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

5.2.2 Casa de Funcionário

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Elevações: em alvenaria autoportante de tijolos cerâmicos;
- Piso: em cerâmica;
- Cobertura: em telhas cerâmicas;
- Esquadrias: metálicas;
- Instalações elétricas: em rede embutida;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

Pé-direito: 3,00 m
Área construída: 80,00 m²
Idade aparente: 40 anos
Estado de conservação: bom

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos um composto de metodologias – o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para as benfeitorias.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado (Ross-Heidecke).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.11/20

6.1 Avaliação do Terreno

Conforme pesquisa realizada, levantamos 16 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Atrat\ ;\ Área\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do lote.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), considerando localização e infraestrutura. A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa; 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do lote, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.12/20

$$VUnit = 31{,}289903 * 2{,}718^{(0{,}851977 * Atrat)} * 2{,}718^{(165{,}705607 * 1/Área)}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9315
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O terreno avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade média)
- Área = 3.575 (área total dos lotes, em m²)

Logo, o valor unitário inferido é de:

$VUnit = 31{,}289903 * 2{,}718^{(0{,}851977 * 3)} * 2{,}718^{(165{,}705607 * 1/3.575)} =$

VUnit = R$ 422,38/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 355,58/m²
- Lim Sup. = R$ 501,73/m²

Para o presente o caso, adotamos o limite inferior do intervalo de confiança, pois o imóvel avaliando está localizado em área afastada das avenidas de grande movimento.

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Valor unitário adotado, em números arredondados: R$ 355,58/m² x ,9 = R$ 320,02 ≈ **R$ 320,00/m²**

Por conseguinte, o valor de cada um dos lotes importa em:

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.13/20

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	ÁREA (m^2)	VALOR
100	16	53	437,50	R$ 140.000,00
2.284	11	53	450,00	R$ 140.000,00
2.286	12	53	450,00	R$ 140.000,00
2.288	13	53	437,50	R$ 140.000,00
2.290	14	53	450,00	R$ 140.000,00
2.292	15	53	450,00	R$ 140.000,00
2.294	17	53	450,00	R$ 140.000,00
2.296	18	53	450,00	R$ 140.000,00
		TOTAL	**3.575,00**	**R$ 1.120.000,00**

(Um milhão e cento e vinte mil reais)

6.2 Avaliação dos Prédios

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação dos prédios e benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	PRÉDIOS	DIMENS. (m^2)	CUSTO DE REPOS. (R$)	COEF. DEPR.	VALOR ATUAL (R$) em núm. arredondados
1	Pavilhão Principal	1.400,00	2.863.000,00	0,75	2.160.000,00
2	Casa de Funcionário	80,00	177.000,00	0,42	70.000,00
	TOTAL				**2.230.000,00**

(Dois milhões e duzentos e trinta mil reais)

7. RESUMO

Valor do Terreno ..... R$ 1.120.000,00

Valor dos Prédios ..... R$ 2.230.000,00

Valor de Mercado ..... R$ 3.350.000,00

(Três milhões e trezentos e cinquenta mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.14/20

7.1 Valor de Liquidação

Esse deságio tem por finalidade aumentar a atratividade do ativo e, consequentemente, reduzir seu prazo médio de absorção, proporcionando maior liquidez e maior probabilidade de realização da venda dentro do período considerado.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$Valor\ presente = \frac{Valor\ futuro}{(1+i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 24 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 14%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despende no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado *(valor futuro)*: R$ 3.350.000,00
- Expectativa de Venda *(n)*: 2 anos
- Taxa Mínima de Atratividade *(i)*: 14% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 2 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R$ 2.580.000,00, ou seja, há um deságio de praticamente 23% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R$ 2.580.000,00**

(Dois milhões e quinhentos e oitenta mil reais)

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.15/20

8. RESUMO

Considerando que a presente avaliação se destina a subsidiar processo de recuperação judicial, entende-se prudente a apuração do Valor de Liquidação, além do Valor de Mercado. O Valor de Liquidação corresponde ao montante provável de realização do bem em uma venda conduzida em prazo inferior ao usualmente praticado no mercado, circunstância que pressupõe a aplicação de deságio sobre o seu Valor de Mercado.

Valor de Mercado ..... R$ 3.350.000,00

(Três milhões e trezentos e cinquenta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada ..... R$ 2.580.000,00

(Dois milhões e quinhentos e oitenta mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.16/20

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.17/20

PESQUISA DE MERCADO LUZIÂNIA/GO								
DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT
1	RUA 34-A, LOTE 11, QUADRA 98	PARQUE JK	870,28	R$ 180.000,00	206,83	(61) 99878-4472	MEU IMÓVEL IMOB	2
2	RUA MATO GROSSO, 363	SANTA LUZIA	405,00	R$ 125.000,00	308,64	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	2
3	RUA 9, 293	PARQUE JK	1.791,50	R$ 980.000,00	547,03	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	3
4	RUA JOSÉ DE ALENCAR, 308	PARQUE ESTRELA DALVA	2.700,00	R$ 1.200.000,00	444,44	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	3
5	RUA 28, 139	ESTRELA DALVA IX	360,00	R$ 50.000,00	138,89	(61) 99257-7777	FC ESCRITÓRIO	1
6	AVENIDA 7, 1052	PARQUE ALVORADA I	4.000,00	R$ 290.000,00	72,50	(61) 99413-8609	MSAM	1
7	RUA 1	PARQUE ALVORADA I	713,00	R$ 120.000,00	168,30	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	2
8	VILA SEGUNDA, 1153	VILA GUARA	510,00	R$ 90.000,00	176,47	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	2
9	RUA 27, 61	VILA GUARA	293,00	R$ 44.000,00	150,17	(61) 3622-3656	BRAZ IMÓVEIS	1
10	AVENIDA SEBASTIÃO CARNEIRO, QUADRA 14, LOTE 14	ALTO DAS CARAÍBAS	1.251,00	R$ 198.000,00	158,27	(62) 8224-7927	EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	2
11	AVENIDA CONTORNO	PARQUE ESTRELA DALVA	1.380,00	R$ 250.000,00	181,16	(61) 99138-6500	LEANDRO ARAUJO	2
12	RUA JOSÉ CARLOS DA ROCHA	PARQUE ESTRELA DALVA	450,00	R$ 110.000,00	244,44	(61) 99138-6500	LEANDRO ARAUJO	2
13	RUA 35N, QUADRA 130	PARQUE ESTRELA DALVA	1.200,00	R$ 131.942,00	109,95	(85) 99166-0000	ACHA IMÓVEIS	1
14	RUA BOTUCATU	JARDIM INGÁ	3.200,00	R$ 1.000.000,00	312,50	(61) 98150-8787	FDL CONSULTOR	2
15	AV. LUCENA RORIZ	JARDIM INGÁ	447,00	R$ 330.000,00	738,26	(61) 99878-4472	MEU IMÓVEL IMOB	3

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 15	Total	: 3
Utilizados	: 15	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 12

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,93157	Total	: 5,37913
Determinação	: 0,86782	Residual	: 0,71104
Ajustado	: 0,84578	Desvio Padrão	: 0,24342

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 39,39106	D-Calculado	: 1,32226
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.18/20

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

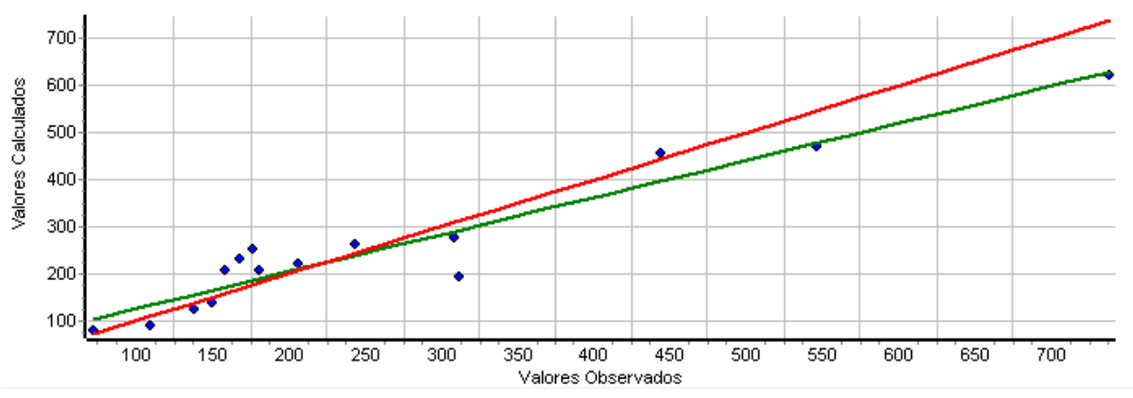
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$VUnit = 31,289903 * 2,718^{(0,851977 * Atrat)} * 2,718^{(165,705607 * 1/Area)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 263,86	Coefic. Aderência	: 0,89336
Variação Total	: 469457,52	Variação Residual	: 50063,64
Variância	: 31297,17	Variância	: 4171,97
Desvio Padrão	: 176,91	Desvio Padrão	: 64,59

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



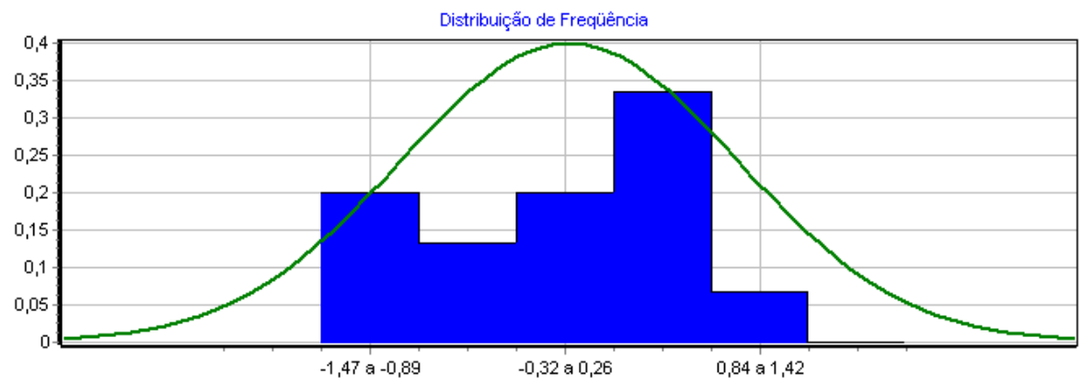
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

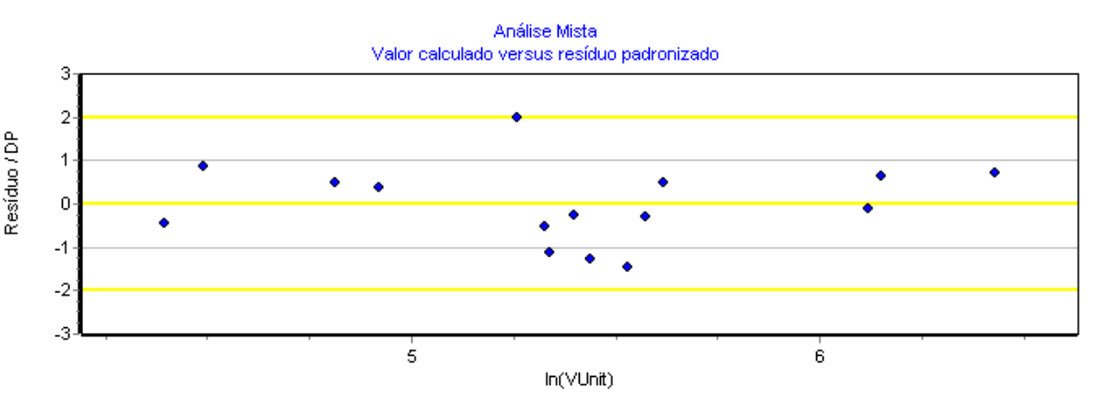
Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.19/20

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Atrat

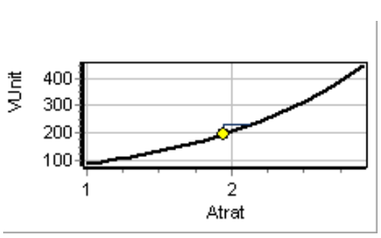
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 18,60% na estimativa

Micronumerosidade: atendida

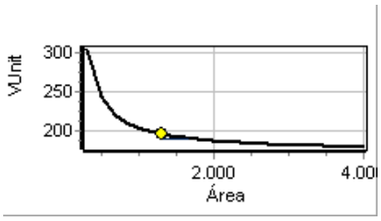


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5311486-75.2026.8.09.0100
Movimentacao 159 : Juntada -> Petição
Arquivo 25: 22campoverdecom.agricolaltdaimovelcomercialsedecampoverdeparqueestreladalvailuzianiago.pdf - Pag.20/20

X_2 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 293,00 a 4000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,77% na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente
Amplitude: 72,50 a 738,26
Micronumerosidade para o modelo: atendida

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84578)
X_1 Atrat	x	8,88	0,01	-0,07683
X_2 Área	1/x	2,47	2,93	0,78502

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Atrat	Área	VUnit
X_1	x		62	93
X_2	1/x	-27		58
Y	ln(y)	89	1	

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/09/2026 20:16:05
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109287695432563873186384419, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 132.324.699,01
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 16:58:51