

*Geraldo Mangel Leonel Junior*

CRECI 9.442

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL

Interessado: WEVERSON DAVID PEREIRA BASTOS

Local de imóvel: Fazenda PONTE ALTA

Data da vistoria: 20/09/2022

Classificação do Imóvel: Rural

Área: 38,7200 hectares ou 8 alqueires com MATRÍCULA n° 1346

### Características do Imóvel:

Trata-se de uma fazenda localizada no município de Nova América-GO; com área 38,7200 hectares. Com aproximadamente 7km da cidade de Nova América-GO; sendo 2,9km de estrada de chão.

Há algumas divisões de pastos, devidamente cercados com arame liso. Existe um bom recurso hídrico: banhado pelo rio chamado de Ribeirão PONTE ALTA, devidamente preservado, possui represa, fato que podemos verificar no relatório visual abaixo;

Possui um sistema de poço artesiano em queda livre não necessitando de bomba.

A fazenda PONTE ALTA está com toda documentação fiscal organizada, toda a área de APP (área de preservação permanente) respeitada, seu perímetro está cercado de arame liso com ótimo estado de conservação.

A fazenda PONTE ALTA está a pouco mais de 7km da cidade de Nova América-GO, sendo apenas 2,9km de estrada de chão, sua maior finalidade é o pastoreio e lavoura, suas benfeitorias não estão em boas condições.

Possui uma parte de pastagens sem necessidade de manutenção, outras já há necessidade de limpeza e até mesmo desmatamento, confirmaremos também no relatório visual abaixo.

Pesquisando fatos em loco constatei vendas de imóveis perto da localidade do mesmo, entre valores de: R\$: 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais) a R\$: 200.000,00 (Duzentos mil reais.) por alqueire. Porém as fazendas comercializadas não possuem a mesma área da fazenda PONTE ALTA, elas são bens menores, há uma tendência de quanto menor o imóvel rural maior o seu valor.

Rua: Acácia N° 169, Residencial Eldorado Rubiataba - Goiás

Fones: (62) 99826-2235 [WhatsApp](#)

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



*Geraldo Mangel Leonel Junior*

CRECI 9.442

## 1. RELATÓRIO VISUAL DE BENS A ACRESCENTAR NO VALOR DO IMÓVEL:

Relação de imóveis que compõe a estrutura da fazenda PONTE ALTA:

### Características dos Imóveis:

1.1 Uma casa com 3 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, todo de tijolo, telhado de telha plan, com chão todo no piso.

Tendo cerca de 5 anos desde sua construção, com valor de R\$: 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais).



Rua: Acácia Nº 169, Residencial Eldorado Rubiataba – Goiás  
Fones: (62) 99826-2235 [WhatsApp](#)  
E-mail: geraldotopografia@gmail.com

6



# Geraldo Mangel Leonel Junior

CRECI 9.442

1.2 Um curral com um depósito para guardar produtos ou tanque de resfriamento de leite, de tijolo, telha plan, com chão todo no contra piso.

Cerca de 2 anos desde a sua construção; valor R\$: 20.000,00 (vinte mil reais).



1.3 Uma represa, divisões de pastos com cerca de arame liso, energia com gerador na frente de casa.



Rua: Acácia Nº 169, Residencial Eldorado Rubiataba – Goiás  
Fones: (62) 99826-2235 [WhatsApp](#)  
E-mail: [geraldotopografia@gmail.com](mailto:geraldotopografia@gmail.com)

6



*Geraldo Mangel Leonel Junior*

CRECI 9.442

## 2. RELATÓRIO VISUAL DA FAZENDA.

2.1 Na parte plana da fazenda os pastos estão em boas condições não necessitando de limpeza ou de desmatamento.



Rua: Acácia Nº 169, Residencial Eldorado Rubiataba - Goiás  
Fones: (62) 99826-2235 [WhatsApp](#)  
E-mail: [geraldotopografia@gmail.com](mailto:geraldotopografia@gmail.com)

Valor: R\$ 84.988,33  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RUBIATABA - VARA CÍVEL  
Usuário: MATEUS FELIPE DOS SANTOS FERREIRA - Data: 29/11/2023 14:09:12

6



*Geraldo Mangel Leonel Junior*

CRECI 9.442



#### Considerações Gerais:

Em imóveis rurais, as benfeitorias ajudam em muito a concretização do negócio e este não tem boas benfeitorias.

O tipo de negócio ali à explorar hoje é cria, recria, engorda e lavoura.

Como vimos no relatório visual "2" a terra tem parte da topografia plana e parte acidentada, que é comum na região.

A pouco tempo houve uma transação imobiliária, que confronta com este imóvel, sendo assim baseamos também nosso valor neste imóvel.

Rua: Acácia Nº 169, Residencial Eldorado Rubiataba – Goiás

Fones: (62) 99826-2235 [WhatsApp](#)

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

6

Valor: R\$ 84.988,33  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RUBIATABA - VARA CÍVEL  
Usuário: MATHEUS FELIPE DOS SANTOS FERREIRA - Data: 29/11/2023 14:09:12



*Geraldo Mangel Leonel Junior*

CRECI 9.442

**Valor Venal:**

Considerando a localização do imóvel, o valor venal por alqueire é de 163.125,00 (cento e setenta mil reais); sendo que o total da fazenda é de 8 alqueires o valor total é de R\$: 1.305.000,00 (um milhão trezentos e cinco mil reais).

Suas benfeitorias, que estão relacionadas no relatório visual "1" acima tem um acréscimo no montante final; **1.1:** R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais). **1.2:** R\$: 20.000,00 (vinte mil reais). **Total a acrescentar é de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais).**

**Preço final R\$: 1.360.000,00 (um milhão trezentos e sessenta mil reais).** Outras benfeitorias foram embutidas no valor por alqueire. Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeitos a alterações futuras.

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessária e subscrevemo-nos mui,

Atenciosamente,

  
Geraldo Mangel Leonel Junior  
Corretor de Imóveis  
CRECI-GO 9442

GERALDO MANGEL LEONEL JUNIOR  
Corretor responsável  
CRECI nº 9442

Nova América, 20 de setembro de 2022

Rua: Acácia Nº 169, Residencial Eldorado Rubiataba – Goiás  
Fones: (62) 99826-2235 [WhatsApp](#)  
E-mail: [geraldotopografia@gmail.com](mailto:geraldotopografia@gmail.com)

