



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL



77 9.8813-8732



celito.junior23@gmail.com



Célito Engenharia & Consultoria

Perícias &
Avaliações Rurais





AO JUÍZO DA 3ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS DA COMARCA DE GOIÂNIA ESTADO DE GOIÁS

AUTOS N. º : 0285135-94.2012.8.09.0051
REQUERENTE : DULLIS D MARE BORGES COUTINHO CARVALHO
REQUERIDO : GUILHERMINO COELHO DE MORAIS JUNIOR

ANTÔNIO CÉLITO DE ARAÚJO JÚNIOR, engenheiro agrônomo, perito nomeado e qualificado nos autos, vem perante Vossa Excelência, com o respeito e acatamento costumeiros, após proceder aos estudos e diligências que se fizeram necessários; apresentar o respectivo **LAUDO PERICIAL** para procedimentos de estilo.

Sumário

1. CONDIÇÕES PRELIMINARES E PRESSUPOSTOS.....	3
2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
3.1. Caracterização do Meio Físico.....	4
3.1.1. Clima e pluviometria	4
3.1.2. Relevo	5
3.1.3. Solos	6
3.1.3.1. Potencial Agrícola	10
3.2. Caracterização Geoeconômica.....	12
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	12
4.1. Identificação da Documentação.....	12
4.2. Roteiro de Acesso.....	12
4.3. Classificação do Imóvel	14
4.3.1. Dimensão.....	14
4.3.2. Exploração	14
4.4. Caracterização Geral das Terras.....	14
4.4.1. Identificação Pedológica	14
4.4.2. Relevo	15
4.4.3. Capacidade de Uso ou Potencial Agrícola das Terras	16
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.....	17
5.1. Valor Total do Imóvel.....	17
5.1.1. Obras e Trabalhos de Melhoria do solo	22
5.1.2. Benfeitorias Reprodutivas	23
5.1.3. Benfeitorias Não Reprodutivas	24
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	25
7. CONCLUSÃO	27
8. QUESITOS	28
9. BIBLIOGRAFIA	30
10. TERMO DE ENCERRAMENTO	31
ANEXO I – Relatório estatístico – Regressão linear.....	32
ANEXO II – Pesquisa de mercado.....	41
ANEXO III - Documentação do Imóvel.....	76
ANEXO IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART.....	78

1. CONDIÇÕES PRELIMINARES E PRESSUPOSTOS

Neste laudo pericial, foram considerados apenas os documentos presentes no processo, sem a realização de buscas em cartórios. O imóvel foi considerado livre de penhoras, hipotecas, embargos, passivos e ativos ambientais, sobreposições de áreas e outras restrições que possam impedir sua utilização ou comercialização.

Conforme agendado, o perito compareceu ao local marcado (evento XX) no fórum da comarca. No entanto, os representantes da requerente e do requerido estavam ausentes. O perito aguardou por 30 minutos e, diante da ausência de comparecimento, dirigiu-se aos imóveis objeto da perícia. Ao chegar ao imóvel, encontrou a parte requerida, que o acompanhou durante a diligência (foto 1).

Ressalta-se que, devido à fragilidade das informações contidas na matrícula 4.093 quanto à sua geolocalização, o Sr. Guilhermino Coelho de Moraes Junior, parte requerida que acompanhou a diligência, afirmou categoricamente, durante a vistoria, que o imóvel inspecionado é, de fato, aquele que deverá ser avaliado para fins de penhora judicial.



Foto 1. Perito e a parte requerida no imóvel objeto da ação.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo de avaliação, é confeccionado segundo diretrizes da engenharia de avaliações, que no Brasil se norteia pelo conjunto de normas ABNT/NBR 14653. Em se tratando de imóveis rurais, mais especificamente as ABNT/NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais e ABNT/NBR 14.653-3:2019 – Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes.

Tem como finalidade, conforme preceitua o Art. 473 CPC, expor e analisar tecnicamente o objeto, indicar e esclarecer a metodologia adotada. Fornecendo os elementos de prova que auxiliem o magistrado a proferir sua sentença de forma segura, lastreada por adequada fundamentação técnica e científica (Art. 479).

Valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT/NBR 14.653-1:2019; 3.1.47).

Dessa forma, o laudo tem como objetivo do presente trabalho a determinação do valor de mercado do imóvel especificado, que a finalidade de penhora judicial.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Caracterização do Meio Físico

3.1.1. Clima e pluviometria

Clima é o conjunto de condições atmosféricas que caracterizam uma região, pela influência que exercem sobre a vida na Terra, a tabela 1 demonstra que a classificação de acordo com a Koeppen e Geiger é Aw, clima tropical com inverno seco e verão chuvoso.

Tabela 1. Dados climatológicos para o Município de Vianópolis/GO

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	23.1	23.2	23	22.8	21.9	21.3	21.3	23.1	25.1	24.9	23.2	23.1
Temperatura mínima (°C)	19.5	19.4	19.3	18.8	17.2	16.3	16	17.5	19.7	20.2	19.5	19.6
Temperatura máxima (°C)	27.6	27.9	27.6	27.6	27.1	26.7	27	29.1	31	30.4	27.9	27.6
Chuva (mm)	253	201	218	94	26	6	3	8	40	133	252	279
Umidade(%)	77%	75%	77%	70%	61%	55%	48%	39%	41%	56%	75%	77%
Dias chuvosos (d)	16	15	15	9	3	1	0	1	5	12	17	18
Horas de sol (h)	9.1	9.2	8.6	8.9	9.1	9.4	9.7	10.3	10.4	10.0	9.0	9.0

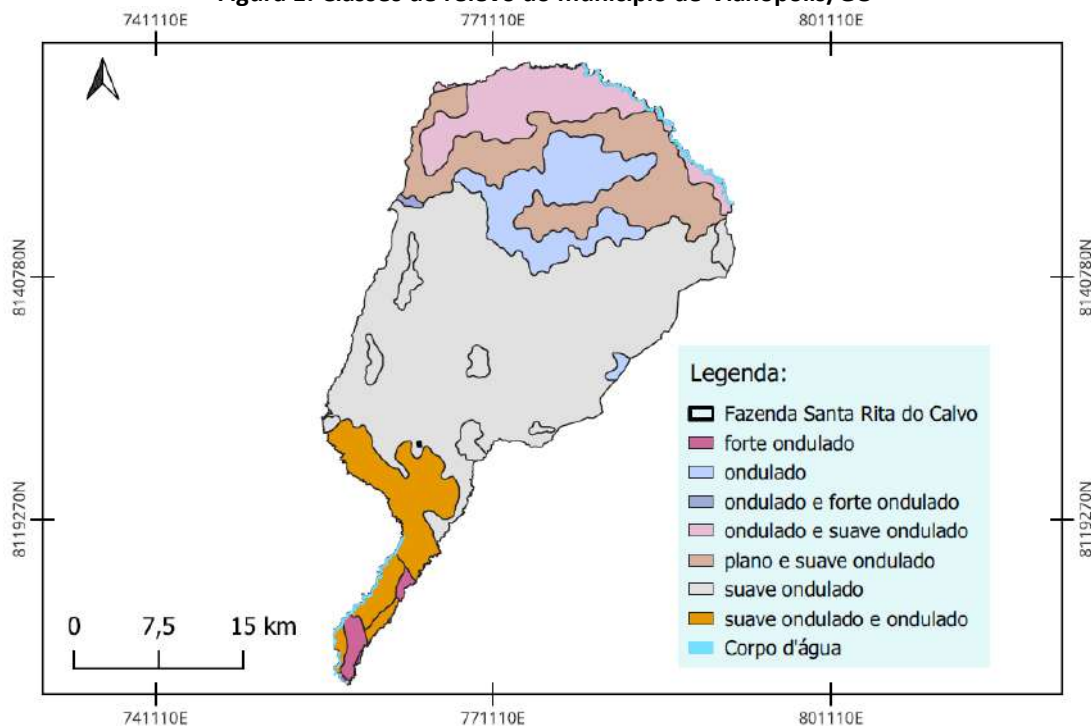
Fonte: <https://pt.climate-data.org/americas-do-sul/brasil/goias/vianopolis-43449/>

3.1.2. Relevo

Relevo é o termo usado para assinalar diferenças de altitude e formas da superfície terrestre, estando relacionado com a paisagem física.

É extremamente importante para a utilização dos solos pois tem influência direta nos custos operacionais das diversas atividades correlacionadas, práticas conservacionistas e consequentemente nas possibilidades de uso que se pode auferir ao solo (Figura 1).

Figura 1. Classes de relevo do município de Vianópolis/GO



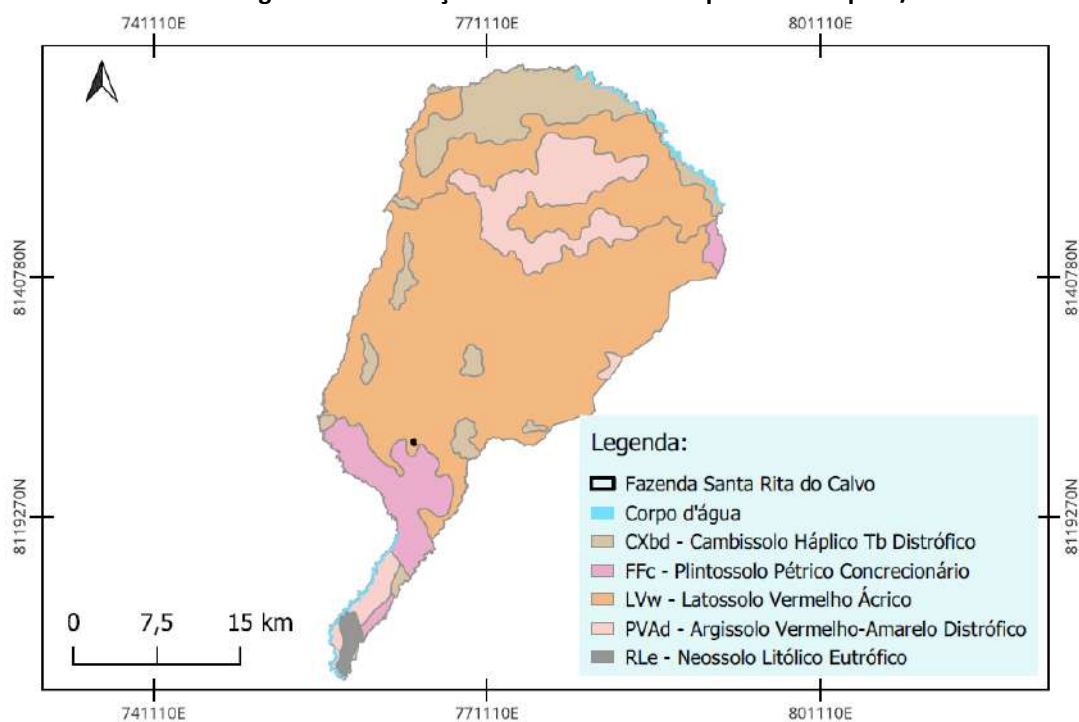
Fonte: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/informacoes-ambientais/estudos-ambientais/24252-macrocaracterizacao-dos-recursos-naturais-do-brasil.html?edicao=35547&t=acesso-ao-produto>

3.1.3. Solos

O solo é um recurso natural renovável que desempenha papel fundamental na produtividade agrícola, pois carrega em sua composição os nutrientes essenciais para as plantas. A fertilidade do solo é a sua capacidade em aportar de forma adequada, água, nutrientes e oxigênio às raízes das plantas.

Quanto à pedogênese, ou estudo da formação dos solos, para o município em estudo foram identificadas as categorias a seguir descritas, com suas respectivas características, potencialidades e manejos recomendados (Figura 2).

Figura 2. Distribuição dos solos no Município de Vianópolis/GO



Fonte: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/informacoes-ambientais/estudos-ambientais/24252-macrocaracterizacao-dos-recursos-naturais-do-brasil.html?edicao=35547&t=acesso-ao-produto>

- CAMBISSOLOS

- Características gerais: Devido à heterogeneidade do material de origem, das formas de relevo e das condições climáticas, as características destes solos variam muito de um local para outro. Assim, a classe comporta desde solos fortemente até imperfeitamente drenados, de rasos a profundos, de cor bruno ou bruno-amarelada até vermelho-escura, de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração argila.

- Potencial e limitações ao uso: Os Argissolos eutróficos com boas condições físicas e em relevos mais suaves apresentam bom potencial para uso agrícola, tendem a ser mais suscetíveis aos processos erosivos devido à relação textural que implica em diferenças de infiltração dos horizontes superficiais e subsuperficiais. No entanto, os de texturas mais leves ou textura média e de menor relação textural são mais porosos, possuindo boa permeabilidade, sendo, portanto, menos suscetíveis à erosão.
- Manejo: De acordo com as limitações relacionadas, a sua utilização exige um manejo adequado com a adoção de correção, adubação e de práticas conservacionistas para o controle da erosão.
- PLINTOSSOLO
 - Características Gerais: São solos constituídos por material mineral, apresentando horizonte plântico, litoplântico ou concrecionário, todos provenientes da segregação localizada de ferro, que atua como agente de cimentação (Embrapa, 2006). São fortemente ácidos, podem apresentar saturação por bases baixa (distróficos) ou alta (eutróficos), predominando os de baixa saturação. Verificam-se também solos com propriedades solódica e sódica.
 - Potencial e limitações ao uso: apresentam potencial agrícola, relacionado principalmente em relevo plano ou suave ondulado, sendo muito utilizado com o cultivo de arroz irrigado. Os concrecionários podem ser utilizados para produção de material para construção da base de estradas. As principais limitações desta classe de solo para o uso agrícola estão relacionadas à baixa fertilidade natural, acidez elevada e drenagem.
 - Manejo: Além de cuidados com a drenagem, o manejo adequado dos Plintossolos implica na adoção de correção da acidez e dos teores nocivos de alumínio à maioria das plantas e de adubação de acordo com a necessidade da cultura.
- LATOSSOLOS
 - Características gerais: São solos minerais, não-hidro mórficos, profundos, horizontes B latossólico muito espesso com sequência de horizontes A B e C pouco diferenciados; apresentam alta permeabilidade à água, podendo ser

trabalhados em grande amplitude de umidade; são muito intemperados, com pequena reserva de nutrientes para as plantas, representados normalmente por sua baixa a média capacidade de troca de cátions. São ácidos, com pH entre 4,0 e 5,5 e teores de fósforo disponíveis extremamente baixos, quase sempre inferiores a 1 mg/dm³, geralmente com grandes problemas de fertilidade.

- Potencial e limitações ao uso: um fator limitante é a baixa fertilidade desses solos, contudo com aplicações adequadas de corretivos e fertilizantes, aliadas à época propícia de plantio de cultivares adaptadas, obtêm-se boas produções; a grande percolação de água no perfil associada à baixa CTC pode provocar lixiviação de nutrientes; a baixa capacidade de armazenamento de água pode provocar grandes prejuízos no rendimento das culturas, haja vista, a ocorrência de veranicos e o período seco pronunciado, característicos do Cerrado; a baixa CTC desses solos pode ser melhorada, adotando-se práticas de manejo que promovam a elevação dos teores de matéria orgânica do solo, uma vez que a CTC depende essencialmente dela.
- Manejo: Usar o solo de acordo com a sua aptidão agrícola, fazendo as correções no que diz respeito à acidez, à saturação por alumínio e à baixa fertilidade; manter o solo coberto a maior parte do tempo possível, especialmente, no início das chuvas; adotar sempre que possíveis manejos conservacionistas como cultivo mínimo e plantio direto.

- **ARGISSOLOS**

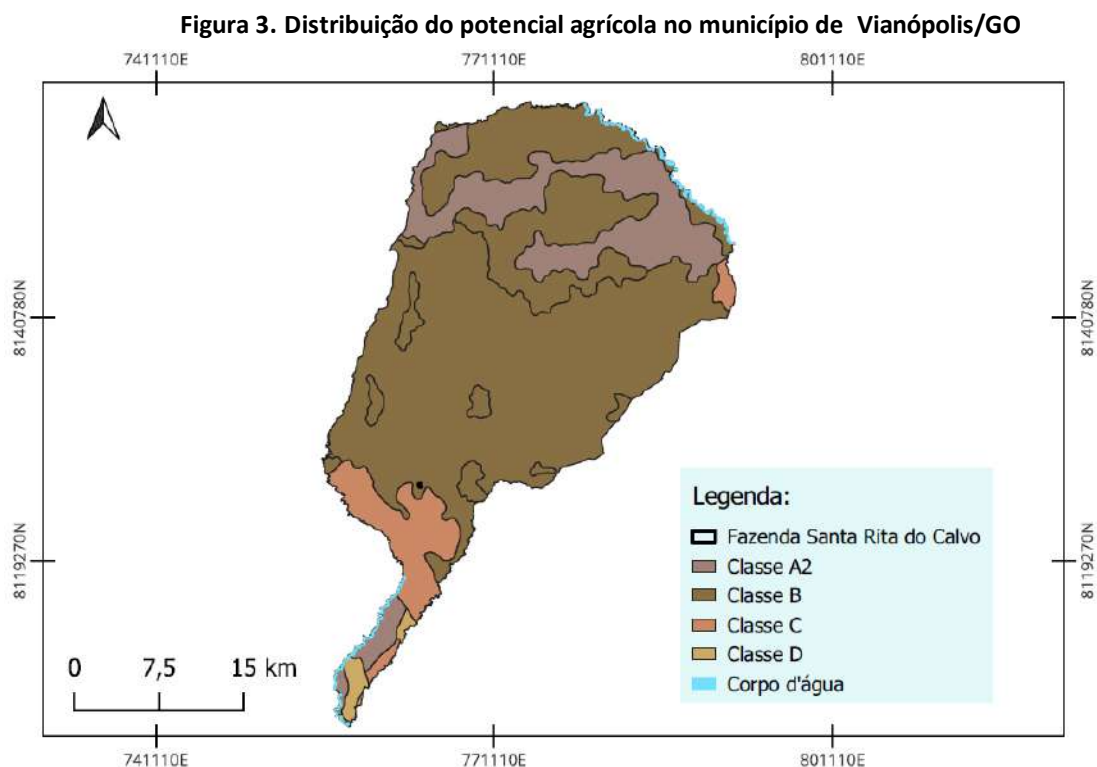
- Características gerais: indica a presença de óxidos de ferro, conferindo a coloração vermelha característica, pode apresentar acúmulo de argila, óxidos de ferro e outros minerais.
- Potencial e limitações de uso: significa que o solo tem uma boa fertilidade natural, geralmente associada à presença de minerais nutrientes essenciais para o desenvolvimento das plantas. Geralmente possui potencial para atividades agrícolas, mas a necessidade de manejo é influenciada pela textura e pelo teor de nutrientes. Dependendo da textura e do manejo, esses solos podem apresentar suscetibilidade à erosão, sendo importante implementar práticas conservacionistas.

- Manejo: Pode variar em termos de drenagem, sendo importante considerar o manejo para evitar problemas como a compactação e o acúmulo de água.
- NEOSSOLOS
 - Solos constituídos por material mineral ou por material orgânico pouco espesso, com insuficiência de manifestação dos atributos diagnósticos que caracterizam os diversos processos de formação dos solos, seja em razão de maior resistência do material de origem ou dos demais fatores de formação (clima, relevo ou tempo) que podem impedir ou limitar a evolução dos solos. Apresentam predomínio de características herdadas do material originário, sendo definido pelo SiBCS (Embrapa, 2006) como solos pouco evoluídos e sem a presença de horizonte diagnóstico. Podem apresentar alta (eutróficos) ou baixa (distróficos) saturação por bases, acidez e altos teores de alumínio e de sódio. Variam de solos rasos até profundos e de baixa a alta permeabilidade.
 - Potencial e limitações de uso: Em áreas mais planas, os Neossolos, principalmente os de maior fertilidade natural (eutróficos) e de maior profundidade, apresentam potencial para o uso agrícola. Os solos de baixa fertilidade natural (distróficos) e mais ácidos são mais dependentes do uso de adubação e de calagem para correção da acidez. Os Neossolos de textura arenosa (areia) apresentam restrição causada pela baixa retenção de umidade. O uso destes solos deve ser restringido quando estiverem próximos aos cursos d'água, por ser área de preservação das matas ciliares. Já em ambientes de relevos mais declivosos, os Neossolos mais rasos apresentam fortes limitações para o uso agrícola relacionadas à restrição a mecanização e à forte suscetibilidade aos processos erosivos.
 - Manejo: O manejo adequado dos Neossolos de áreas mais planas, em geral, requer correção de acidez e de teores nocivos de alumínio para a maioria das plantas e de adubação de acordo com a necessidade da cultura. Para os Neossolos de encostas, além destas, há necessidade do uso de práticas conservacionistas devido à forte suscetibilidade aos processos erosivos.

3.1.3.1. Potencial Agrícola

Segundo ABNT/NBR 14.653-3:2019, 5.2.1; as terras podem ser enquadradas conforme o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, ou outros sistemas de classificação de caráter nacional ou regional, como, os oriundos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa).

IBGE (2022), distribui o território brasileiro em cinco classes de potencialidade agrícola natural das terras, definidas segundo aspectos pedológicos e topográficos, contidos nas suas unidades de mapeamento de solos (Figura 3).



Fonte: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/informacoes-ambientais/estudos-ambientais/24252-macrocaracterizacao-dos-recursos-naturais-do-brasil.html?edicao=35547&t=downloads>

- Classe A1 - Terras com muito boa potencialidade ao desenvolvimento agrícola: compreende solos com muito boas condições para o desenvolvimento da agricultura, situados em relevo aplainado, com boa fertilidade, profundidade e permeabilidade;
- Classe A2 - Terras com boa potencialidade ao desenvolvimento agrícola: compreende solos com condições propícias para o desenvolvimento da agricultura, em sua maioria

localizados em relevo aplainado, podendo ocorrer pequenas restrições quanto à presença de íons indesejáveis/prejudiciais, mas facilmente corrigíveis e, por vezes, com limitações suaves pela pouca profundidade;

- Classe B - Terras com moderada potencialidade ao desenvolvimento agrícola: compreende solos com condições moderadas para o uso agrícola, presentes predominantemente em relevos ligeiramente acidentados, que podem precisar de ações de manejo adequadas para desenvolvimento da agricultura, podendo ocorrer moderadas restrições quanto à fertilidade, argilas expansíveis, e presença de íons indesejáveis/prejudiciais, mas relativamente fáceis de serem corrigidas;
- Classe C - Terras com restrita potencialidade ao desenvolvimento agrícola: compreende solos com condições restritivas para uso agrícola, localizados predominantemente em relevos mais acidentados, que precisam de ações relativamente mais complexas de manejo para o desenvolvimento da agricultura, pela presença de íons indesejáveis/prejudiciais, argilas expansíveis e restrições importantes quanto à profundidade. Também podem ocorrer em áreas aplainadas com restrições pela presença de hidromorfismo, devido às oscilações ou elevações significativas do lençol freático. Para utilização agrícola necessitaria de ações de manejo significativas e intensivas e sua utilização se daria por uma agricultura especializada adaptada a esses tipos de ambiente;
- Classe D – Terras com potencialidade fortemente restrita ao desenvolvimento agrícola e terras para proteção, preservação e conservação da vegetação nativa: compreende solos com restrições muito fortes ao uso agrícola, principalmente em superfícies com declividade muito acentuada, presença de sais solúveis indesejáveis e restrições importantes quanto à profundidade. Podem ocorrer em áreas aplainadas com restrições pela forte presença de hidromorfismo e significativa elevação ou oscilação do lençol freático. Para utilização agrícola necessitariam de ações de manejo significativas e intensivas e sua utilização se daria por uma agricultura especializada adaptada a esses tipos de ambiente. Em alguns locais essas terras seriam indicadas como áreas de preservação ambiental, ora pela fragilidade do ambiente e ora pela legislação a qual estão submetidas.

3.2. Caracterização Geoeconômica

O Município de Vianópolis – GO, com código no IBGE 5222005, é um município brasileiro do interior do estado de Goiás, Região Centro-Oeste do país. apresenta área territorial de 954,115 km² e população total estimada em 14.956 habitantes. Conta com 843 estabelecimentos agropecuários que somam 79.967 hectares (<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/vianopolis/pesquisa/24/76693>). Os dados encontrados foram:

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. Identificação da Documentação

- Denominação: Fazenda Santa Rita do Calvo;
- Matrícula: 4.093, livro 54, fls. 169 a 171 de Registro Geral, registrada na Comarca de Vianópolis, Goiás;
- Área documental: 9,68 hectares;
- CCIR / INCRA: 000051538582;
- CERTIFICAÇÃO / INCRA: não possui;
- CAR: GO-5222005-EB070CF4C8184EDFA2B5A18024774D60.

4.2. Roteiro de Acesso

O imóvel está localizado no município de Vianópolis-GO, partindo da sede sentido ao município de São Miguel do Passa Quatro-GO, percorrer 18,7 km pela GO-139, vira à esquerda percorrendo mais 5,3 km até o imóvel (Foto 1, Figuras 3 e 4); a acessibilidade é classificada como Boa.



Figura 4. Roteiro de acesso ao imóvel

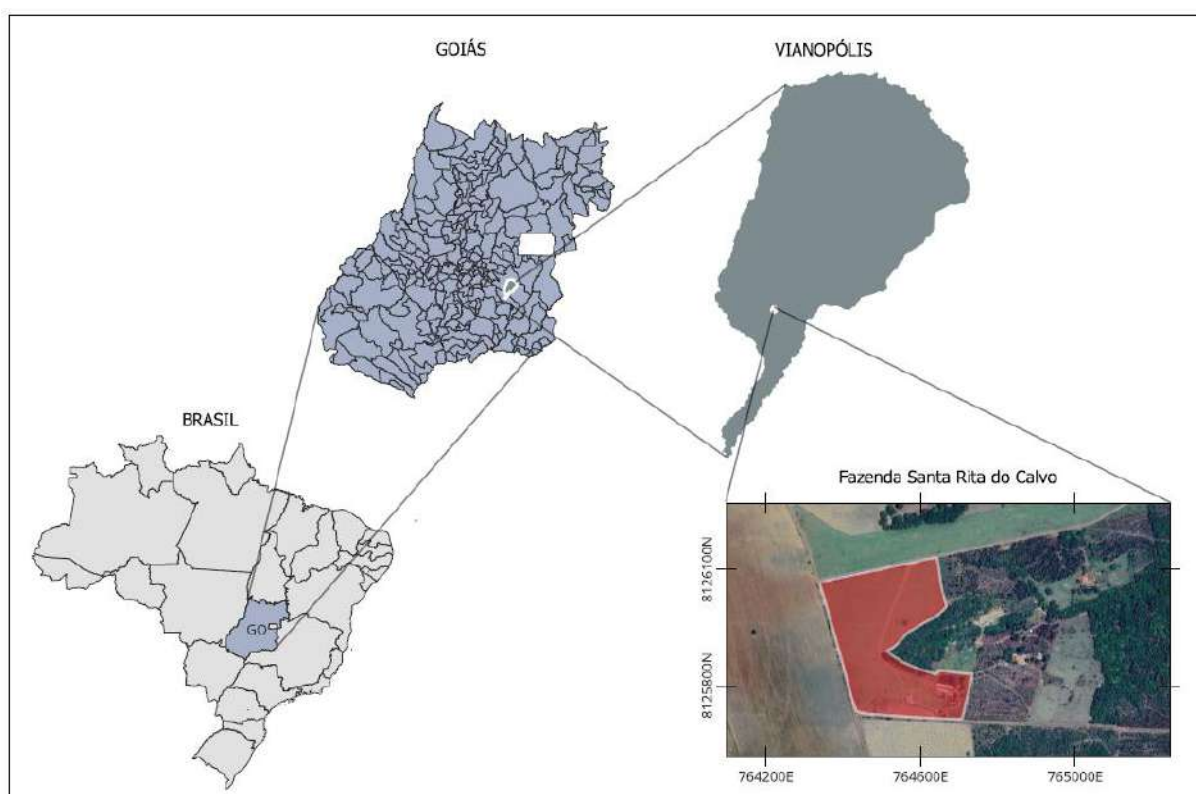


Figura 5. Mapa de situação do imóvel



Foto 2. Estrada de acesso ao imóvel

4.3. Classificação do Imóvel

4.3.1. Dimensão

O Sistema Nacional de Cadastro Rural do INCRA, estabelece o Módulo Fiscal para o Município de Vianópolis - GO, Código: IBGE 5222005, em 40 hectares. Já a ABNT-NBR 14653-3:2019, 5.1.1, classifica os imóveis rurais quanto à dimensão em: a) pequeno – até 4 módulos fiscais; b) médio – de 4 a 15 módulos fiscais, e; c) grande – acima de 15 módulos fiscais (https://www.gov.br/incra/pt-br/aceso-a-informacao/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf/view).

Área total: 9,68 hectares / 40 hectares = 0,242 módulos fiscais = pequeno.

4.3.2. Exploração

Quanto à exploração o imóvel se classifica como de Pecuária (ABNT-NBR 14653-3:2019, 5.1.2).

4.4. Caracterização Geral das Terras.

4.4.1. Identificação Pedológica

Quanto à pedogênese, no imóvel avaliando se observou apenas solos pertencentes a categoria dos Argissolos Vermelhos Ácrico, anteriormente descrito no tópico 3.1.3 e demonstrados na Figura 6 e Foto 2.

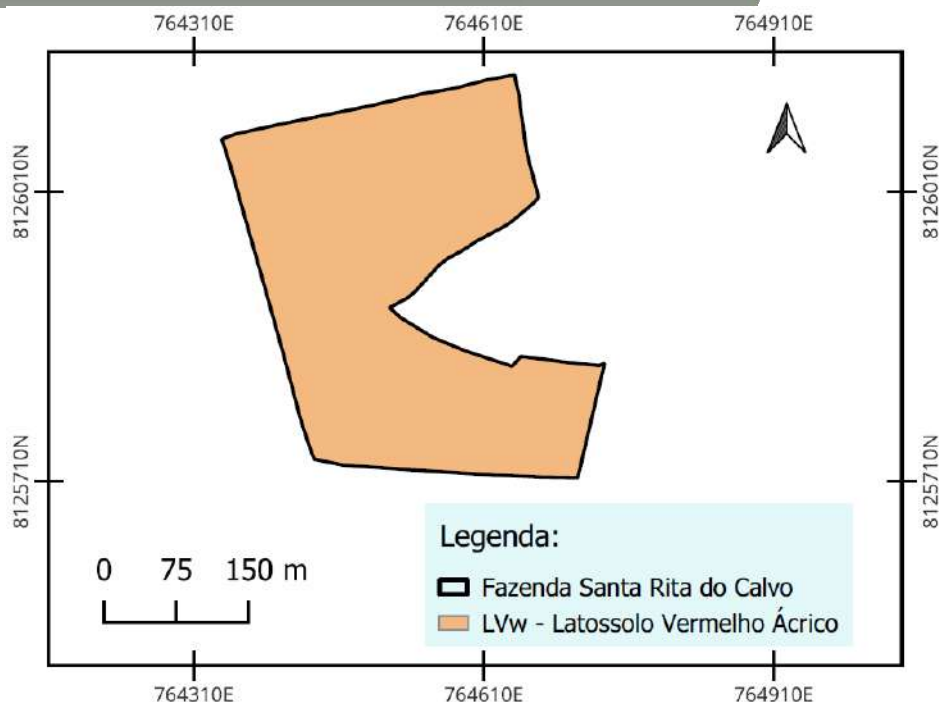


Figura 6. Solo da propriedade



Foto 3. Latossolo Vermelho Ácrico

4.4.2. Relevo

IBGE (2022) permite observar a disposição das classes de relevo no imóvel, onde segundo Ramalho Filho & Beck (1994): **a) suave ondulado 3 – 8% de declividade;** b) ondulado 13 – 20 %; c) forte ondulado 20 – 45 % (Figura 7, Foto 3).

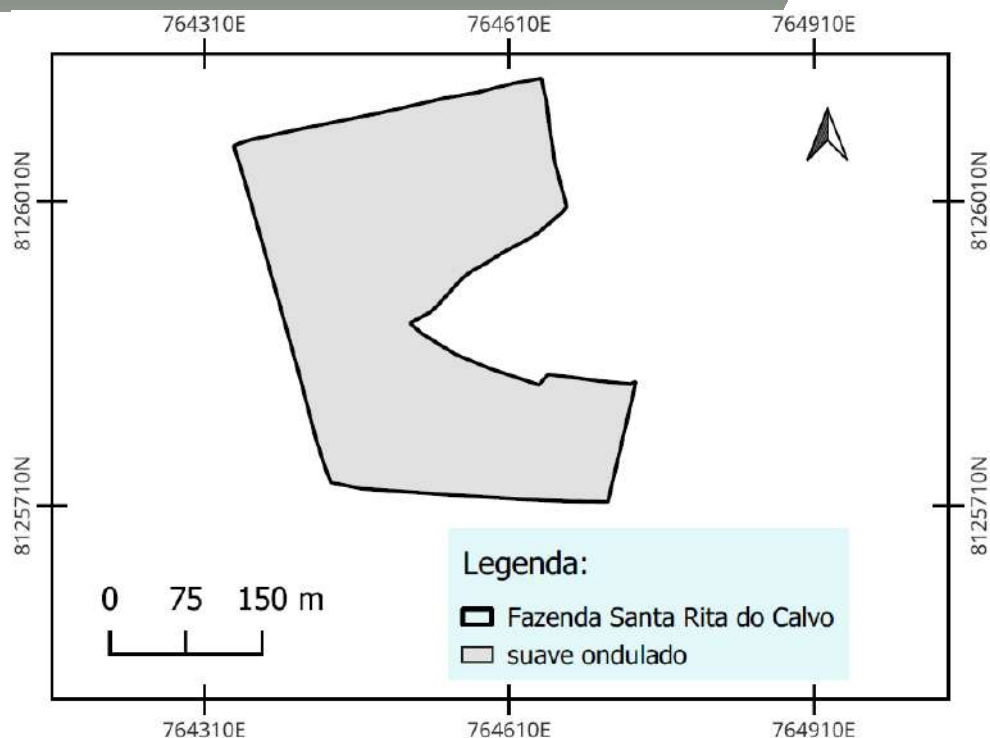


Figura 7. Relevo da propriedade



Foto 4. Relevo do imóvel

4.4.3. Capacidade de Uso ou Potencial Agrícola das Terras

Segundo IBGE (2022), o imóvel apresenta apenas a classe de potencialidade agrícola natural das terras descritas a seguir: Terras com moderada potencialidade ao desenvolvimento agrícola (Figura 8).

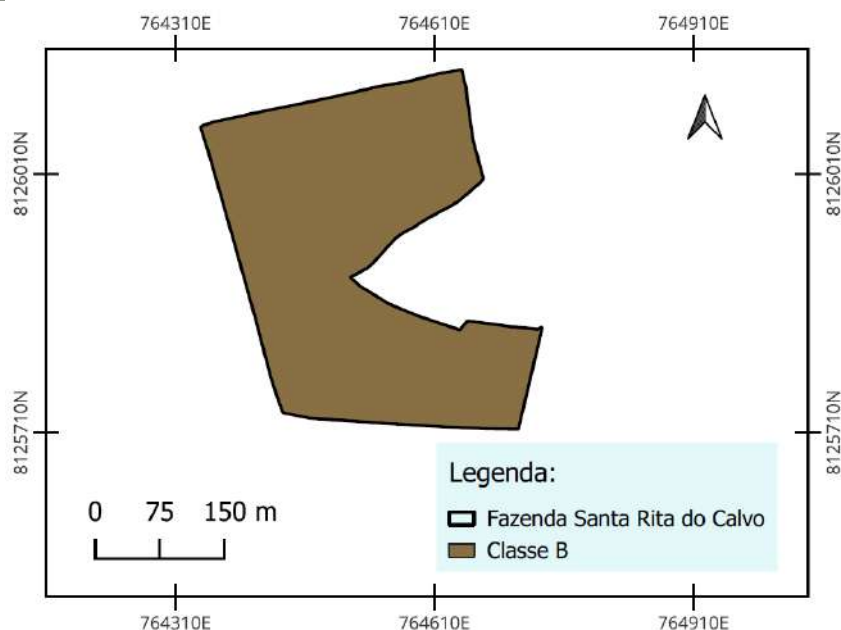


Figura 8. potencial agrícola da propriedade

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1. Valor Total do Imóvel

A partir da vistoria ao imóvel de interesse são estabelecidos parâmetros para iniciar a pesquisa de mercado (Anexo II), onde o que se pretende é a composição de uma amostra representativa utilizando dados de bens com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível (ABNT/NBR 14.653-3: 2019, 7.4.1).

O levantamento dessas informações constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o profissional da engenharia de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis, preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização (ABNT/NBR 14.653-3: 2019, 7.4.3.3).

No presente trabalho foram coletadas informações do mercado imobiliário para imóveis ofertados na região de abrangência, obtidas via web, entre os dias 18/12/2024 a 15/03/2025. Período que pode ser entendido como contemporâneo à data da perícia, considerando não ter ocorrido alteração significativa dos preços.

Conforme demonstrado no Anexo I, para a identificação do valor, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado (ABNT/NBR 14.653-1: 2019, 6.6), o qual

identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Nesta metodologia, o valor do imóvel é obtido por meio de modelos onde as características dos imóveis, como por exemplo: localização, área, tipos de solos, benfeitorias, equipamentos, recursos naturais, etc., são consideradas variáveis independentes (ABNT/NBR 14.653-3: 2019, 10.8.1). Posteriormente, esses elementos foram tratados por inferência estatística, com modelos de regressão linear múltipla, cumprindo os requisitos mínimos estabelecidos no Anexo A (ABNT-NBR 14653-3:2019, 8.1.1).

No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente (aquela a ser obtida) é expressa por uma combinação das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais (ABNT-NBR 14653-3:2019, A.1.2).

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área, classes de capacidade de uso das terras, potencial agrícola entre outros), de situação (acesso, localização, distância ao centro de referência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época, condição do negócio – à vista ou a prazo).

Estas devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas importantes no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes, posteriormente e vice-versa. (ABNT-NBR 14653-3:2019, 7.4.2).

- Variável Dependente:
 - Valor unitário (R\$/ha): Valor Unitário Total do Imóvel (VTI) em reais por hectare.
- Variáveis Independentes:
 - Área (ha): Área total do imóvel em hectares.
 - Benfeitorias: Segundo FIGUEIREDO e ORLANDO (2022), é variável proxy que indica o estado de conservação, adequação física e funcional das benfeitorias visando o melhor aproveitamento e à otimização da capacidade produtiva do imóvel.
 - Classificação:
 - 1 Sem benfeitoria – Fazenda sem quaisquer benfeitorias e/ou sem as devidas benfeitorias necessárias para sua utilização, seja

ela, ex.: cerca para pastos, áreas abertas para cultivos intensivos (grandes culturas), etc. A grosso modo: não há benfeitorias representativas neste imóvel para servir à destinação do mesmo, atual ou futura.

- 2 Muito abaixo da média – Fazenda com as devidas benfeitorias para usos adequados, ex.: fazenda de gado de corte, capim(ns), cerca(s), depósito(s), sede(s), casa(s) de funcionário(s), curral(ais), bebedouro(s), etc. Mas, sem as devidas manutenções para usos diários, necessitando urgentemente de reparos, adequações e substituições de algumas ou todas as benfeitorias. A grosso modo: fazenda de viúva ou abandonada.
- 3 Abaixo da média – Fazenda com as devidas benfeitorias para usos adequados, ex.: fazenda de gado de corte, capim(ns), cerca(s), depósito(s), sede(s), casa(s) de funcionário(s), curral(ais), bebedouro(s), etc.; mas, sem as devidas manutenções para usos diários, necessitando a curto prazo de reparos, adequações e substituições de algumas ou todas as benfeitorias. A grosso modo: fazenda que falta dono.
- 4 Na média – Fazenda com as devidas benfeitorias para usos adequados, ex.: fazenda de gado de corte, capim(ns), cerca(s), depósito(s), sede(s), casa(s) de funcionário(s), curral(ais), bebedouro(s), etc.; mas, com as devidas manutenções para usos diários, NÃO necessitando a curto prazo de reparos, adequações e substituições de algumas ou todas as benfeitorias. A grosso modo, fazenda que representa a média da região, possui manutenção e estas em acordo com a utilização dada ao imóvel.
- 5 Acima da média – Fazenda com as devidas benfeitorias para usos adequados, ex.: fazenda de gado de corte, capim(ns), cerca(s), depósito(s), sede(s), casa(s) de funcionário(s), curral(ais), bebedouro(s), etc.; com as devidas manutenções para usos diários, NÃO necessitando a médio prazo de reparos, adequações e substituições de algumas ou todas as benfeitorias.

A grosso modo, esta fazenda apresenta plano de manutenção e está com todas, ou a maioria das manutenções, rigorosamente em dia, com tabelas, softwares e planos de manutenção por hora, manual ou conforme usos severos.

- 6 Muito acima da média – Fazenda com as devidas benfeitorias para usos adequados com um certo grau de refino e estética, ex.: fazenda de gado de corte, capim(ns), cerca(s), depósito(s), sede(s), casa(s) de funcionário(s), curral(ais), bebedouro(s), etc. Com as devidas manutenções para usos diários e com a preocupação estética presente em todas elas, a maioria dos detalhes, NÃO necessitando a médio prazo de reparos, adequações e substituições de algumas ou todas as benfeitorias. A grosso modo, esta fazenda apresenta plano de manutenção e está com todas, ou a maioria das manutenções, rigorosamente em dia, com tabelas, softwares e planos de manutenção por hora, manual ou conforme usos severos. Tendo perfil para revistas de decoração rural, novelas, alto luxo, imóveis que se destacam na região.
- Hidrografia: Segundo FIGUEIREDO e ORLANDO (2022), é a quantidade, qualidade e distribuição das águas superficiais, adaptado de DESLANDES (2002).
 - Classificação:
 - 1 - Muito ruim - Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.
 - 2 - Ruim - Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.
 - 3 - Regular - Recursos naturais: córregos ou veredas intermitentes; recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros.
 - 4 - Normal - Recursos naturais: córregos perenes; nascentes

perenes e intermitentes; recursos artificiais: represas, açudes, cacimbas/cisternas, poços artesianos, caixas d'água, bebedouros.

- 5 - Bom - Recursos naturais: margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas; recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros.
- 6 - Muito bom - Recursos naturais: margem de grande rio ou rio secundário, várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas; recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros.

- Município: Município onde se localiza o imóvel
 - Classificação: São Miguel do Passa Quatro-GO = 1; Vianópolis-GO = 2; Silvania-GO = 3; Leopoldo de Bulhões-GO = 4.
- Uso do solo: 1 – mineração; 2 – floresta natural; 3 – pastagem degradada; 4 – pastagem melhorada; 5 – agricultura e pastagem; 6 – agricultura I (apenas uma safra por ano); 7 – agricultura II (safra e safrinha por ano); 8 – agricultura III (utilização de irrigação).

A variável dependente (R\$/ha), corresponde ao valor do imóvel por hectare; devido a adotar apenas dados de oferta, como opção ao tratamento prévio dos preços foi atribuído o desconto equivalente a 10%, valor usualmente concedido nas formalizações negociais, para ajustar a estimativa do preço de venda no valor médio nos elementos das amostras.

Os cálculos estatísticos foram efetuados com a utilização do software SisDEA, específico para Engenharia de Avaliações e segundo a ABNT/NBR 14.653-3:2019 (Anexo A), onde foram analisadas várias equações matemáticas e a que melhor se adequou está representada abaixo.

$$\text{Valor unitário (R\$/ha)} = +143888,6796 - 7976,118409 * \ln (\text{Área (ha)}) - 99527,1262 * \ln (\text{Uso do solo}) + 22752,88492 * \text{Benfeitorias} + 47407,90247 * \ln (\text{Município})$$

Através desta equação e com a amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa admite-se os seguintes valores para o imóvel em questão.

- Valores unitários:
 - Mínimo: R\$ 80.510,37/ ha
 - **Médio: R\$ 94.807,10/ ha**
 - Máximo: R\$ 109.103,83/ ha
- Para a área total de 9,68 hectares,
 - Valor mínimo = R\$ 779.340,38
 - **Valor obtido = R\$ 917.732,73**
 - Valor máximo = R\$ 1.056.125,07

5.1.1. Obras e Trabalhos de Melhoria do solo

São todas as obras e trabalhos de conservação, proteção e de correção de deficiências do solo, visando o seu melhor aproveitamento e a otimização da capacidade de produção (ABNT-NBR 14653-3:2019, 3.16).

Ou seja, todas as operações e insumos necessários desde o desmatamento tornando o solo apto para a utilização que lhe será destinada, seja pecuária, agrícola, silvícola, dentre outras.

As obras e melhorias do solo em imóveis rurais resultam em diversos benefícios, como aumento da produtividade, valorização da propriedade e preservação ambiental. Além disso, contribuem para a sustentabilidade da atividade agrícola, garantindo a manutenção dos recursos naturais e a eficiência na utilização da terra.

No imóvel em questão, foi realizada a implantação de pastagem como melhoria do solo, visando aumentar a cobertura vegetal, reduzir processos erosivos e proporcionar melhor manejo para a pecuária. Essa prática contribui para a conservação do solo, melhora sua fertilidade e auxilia na retenção de umidade, favorecendo a sustentabilidade da produção, (Foto 4).



Foto 5. Obras e melhoramentos de solo - área com pastagem e depósitos.

5.1.2. Benfeitorias Reprodutivas

Benfeitorias reprodutivas são aquelas que geram renda diretamente, como por exemplo: culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas (ABNT-NBR 14653-3:2019, 3.3.2).

Para o imóvel em questão, não existem benfeitorias reprodutivas que mereçam caracterização ou avaliação em separado, além daquelas já consideradas como uso do solo.

O imóvel se encontra cultivado com pastagens artificiais em sua superfície, sendo considerado como de pecuária, da mesma forma que efetuado na pesquisa de mercado (foto 5).

Esses investimentos, compõem o valor total do imóvel e se encontram demonstrados em negrito na equação.

Valor unitário (R\$/ha) = +143888,6796 -7976,118409 * ln (Área (ha)) -99527,1262 * ln (**Uso do solo**) +22752,88492 * Benfeitorias +47407,90247 * ln (Município)



Foto 6. benfeitoria reprodutiva

5.1.3. Benfeitorias Não Reprodutivas

São aquelas benfeitorias necessárias à exploração da atividade destinada ao imóvel, mas que não geram renda diretamente, tais como: edificações em geral, terreiros, estradas e acessos, cercas, currais, bebedouros, sistemas de armazenagem, sistemas de drenagem e irrigação por gravidade (ABNT-NBR 14653-3:2019, 3.3.1).

A depreciação deve levar em conta aspectos físicos em função da idade estimada, da vida útil e do estado de conservação, e; aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade da benfeitoria (ABNT-NBR 14653-1:2019, 10.4.3).

Essas benfeitorias do imóvel avaliando, representadas apenas por cercas, sede, curral classificam como na média, quando correlacionadas com aquelas observadas durante a pesquisa de mercado (foto 6).

Valor unitário (R\$/ha) = +143888,6796 - 7976,118409 * ln (Área (ha)) - 99527,1262 * ln (Uso do solo) + 22752,88492 * Benfeitorias + 47407,90247 * ln (Município)



Foto 7. benfeitoria não reprodutiva do imóvel

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tendo adotado o método comparativo direto de dados de mercado e tratamento estatístico através da utilização de modelos de regressão linear, a especificação da avaliação deverá seguir o disposto em ABNT/NBR 14653-3:2019, 9.3.1 a 9.3.4. A presente avaliação alcançou fundamentação grau II com 16 pontos (Tabelas 16 - 18).

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado seguindo o disposto em ABNT/NBR 14653-3:2019, 9.3.8. A precisão obteve grau II com amplitude de 31,6% para o intervalo de confiança de 80% (Tabela 19).

Tabela 2. Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$2(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor.	1 %	2 %	3 %

Fonte: ABNT/NBR 14653-3:2019, 9.3.1

Tabela 3. Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: ABNT/NBR 14653-3:2019, 9.3.4

Tabela 4. Intervalo de confiança de 80,0 % estabelecidos para os regressores e para o valor esperado.

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	80.510,37	15,08%	
Valor Médio	94.807,10	-	II
Valor Máximo	109.103,83	15,08%	

Fonte: Anexo I

Tabela 5. Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: ABNT/NBR 14653-3:2019, 9.3.8

7. CONCLUSÃO

Importa a presente demanda na determinação do valor de mercado do imóvel, em virtude de penhora judicial, imposta à Fazenda Santa Rita do Calvo, registrada sob o nº 4.093, no Cartório de Registro de imóveis de Vianópolis, estado de Goiás, pertencente a Byanka d'Ávila Souza e Silva Coelho.

O valor unitário calculado importa em R\$ 94.807,10/ hectare, os quais, multiplicados pela área de 9,68 hectares, alcançam o valor total para a área de interesse, equivalente a R\$ R\$ 917.732,73, que arredondados ao intervalo máximo de 1% conforme ABNT-NBR 14.653-1:2019, 6.8.1, representam **R\$ 918.000,00 (novecentos e dezoito mil reais)**.

8. QUESITOS

1. Queira o Perito descrever, pormenorizadamente, a propriedade rural avaliada, inclusive identificando sua localização, aptidões geofísicas e produtivas, detalhando sua topografia, sua hidrografia, citando seu tipo de solo, acessos e outras características que influenciam na avaliação, distância da propriedade até a rodovia asfaltada (acessibilidade), benfeitorias edificadas e, havendo benfeitorias o estado de conservação das mesmas e valor avaliativo das mesmas.

R. todas as informações estão descritas no laudo, nos itens 3, 4 e 5.

2. No laudo avaliativo queira o perito identificar área produtiva, com seu valor de mercado, bem como áreas de reservas e de preservação e seu valor de mercado na região.

R. Essa informação está descrita no laudo nos itens 5.1.2 e 5.1.3

3. Ainda no laudo de avaliação, identifique o grau de utilização e de aproveitamento produtivo da propriedade rural, considerando a métrica adotada pelo INCRA.

R. O imóvel é integralmente utilizado, uma vez que a proprietária possui outras matrículas vizinhas à área em questão. Dessa forma, ela declarou todas as suas propriedades como uma única área no Cadastro Ambiental Rural (CAR). Ficando a área de reserva unificada em outra matrícula.

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Situação do Cadastro: **Ativo**

Registro de Inscrição no CAR: GO-5222005-EB070CF4C8184EDFA2B5A18024774D60

Condição Externa: Aguardando análise

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: **205,85 ha**

Módulos fiscais: 5,15

Município / UF: Vianópolis (GO)

Coordenadas Geográficas do Centróide: Lat: 16°56'22,88" S Long: 48°30'28,72" O

Data da Inscrição: 27/12/2017

Data da Última Retificação: 11/05/2021

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: **Não Analisada**

Informação Documental

Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012: -

Informação Georreferenciada

Área de Reserva Legal Averbada: -

Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada: -

Área de Reserva Legal Proposta: 44,45 ha

Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor: 44,45 ha

Áreas de Preservação Permanente (APP)

APP: 3,30 ha

APP em Área Rural Consolidada: 0,01 ha

APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa: 2,83 ha

4. Considerando a atual realidade do mercado agrícola, com forte redução no preço da soja e demais grãos, assim como arroba de boi, qual o valor de mercado do imóvel a ser avaliado dentro dessa circunstância?

R. O valor de mercado do imóvel na região é de R\$ 94.807,10/ hectare, para imóveis semelhantes ao avaliado.

5. Considerando que o imóvel penhorado em caso de sua alienação judicial, qual o valor do imóvel considerando o critério de venda forçada?

R. De acordo com a ABNT/NBR 14.653-1:2019, itens 3.1.46 e 11.3, o valor de liquidação forçada de um bem corresponde ao seu valor em uma situação de venda compulsória ou em um prazo inferior ao normalmente observado no mercado.



Recomenda-se que esse valor seja determinado com base no valor presente do imóvel, descontado a uma taxa de atratividade definida pelo contratante, considerando um prazo de comercialização típico para o mercado em questão.

No entanto, esse não é o objetivo do presente processo, cujo foco é a determinação do valor de mercado do imóvel.

6. Esclareça o Sr. Perito, ainda, tudo o quanto mais entender necessário ou pertinente ao devido esclarecimento das questões postas.

R. Após a análise dos quesitos apresentados e das informações constantes no laudo, não há considerações adicionais a serem feitas.

9. BIBLIOGRAFIA

ABUNAHMAN, S. A. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. Sérgio Antônio Abunahman. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: PINI, 2008. p. 180 – 183.

ARANTES, C. A. **Avaliação de Imóveis Rurais: norma NBR 14.653-3/2019 revisada e ampliada**. Carlos Augusto Arantes, Camila de Arantes. – 3. Ed. –Araçatuba, SP: Ed dos Autores, 2020.

CAIRES, H. R. R. de. **Novos Tratamentos Matemáticos em Temas de Engenharia de Avaliações**. 2ª ed., São Paulo, Pini, 1978.

CANDELORO, M. **Engenharia de Avaliações, Volume 2**. IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. 2 ed: Liv e Ed. Universitária do Direito. São Paulo – SP. 2014. P 119 - 206

CARVALHO, E. F. de Perícia **agronômica: elementos básicos** / Eliezer furtado de Carvalho. Goiânia: GEV, 2001. 433 p. il.

DEMÉTRIO, V. A., 14º Simpósio sobre engenharia de avaliações e perícias (Coord.). Anais. FEALQ. Piracicaba-SP, 1995.

DESLANDES, C. A., **Avaliação de imóveis Rurais**. Editora Aprenda Fácil. Viçosa – MG. 2002.

LEPESC, I. F., BELLINAZZI JUNIOR, R., BERTOLINI, D., ESPINDOLA, C. R., **Manual para levantamento utilitário do meio físico e classificação de terras no sistema da capacidade de uso, 4ª aproximação**. Campinas – SP. SBCS, 1983.

LIMA, M. R. C., **O valor de servidão administrativa pela perda de renda causada em imóveis rurais** / Marcelo Rossi de Camargo Lima - XVII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias - IBAPE/SC – Florianópolis/SC – 2013.





RAMALHO FILHO, A. BEEK, K. J. Sistema de avaliação da aptidão agrícola das terras / A. Ramalho Filho, K. J. Beck. – 3. ed. Ver. – Rio de Janeiro: EMBRAPA-CNPS, 1994. viii + 65p.



ANEXO I – Relatório estatístico – Regressão linear



1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Antônio Célio de Araújo Júnior
Modelo:	Fazenda Santa Rita do Calvo
Data do modelo:	segunda-feira, 17 de março de 2025
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	19

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Dado	Texto	Texto		Sim
Área (ha)	Numérica	Quantitativa		Sim
Uso do solo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Mineração = 1; Floresta natural = 2; Pastagem degradada = 3; Pastagem melhorada = 4; Agricultura e pastagem = 5; Agricultura I (apenas uma safra por ano) = 6; Agricultura II (safra e safrinha por ano) = 7; Agricultura III (utilização de irrigação) = 8	Sim
Benfeitorias	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Sem benfeitoria = 1; Muito abaixo da média = 2; Abaixo da média = 3; Na média = 4; Acima da média = 5; Muito acima da média = 6	Sim
Recursos hídricos	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Muito ruim = 1; Ruim 2; Regular = 3; Normal = 4; Bom = 5; Muito bom = 6	Não
Município	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	São Miguel do Passa Quatro-GO = 1; Vianópolis-GO = 2; Silvania-GO = 3; Leopoldo de Bulhões-GO = 4	Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Valor unitário (R\$/ha)	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área (ha)	1,80	174,24	172,44	42,82
Uso do solo	3,00	5,00	2,00	3,95
Benfeitorias	2,00	4,00	2,00	3,26
Município	1,00	4,00	3,00	2,37
Valor unitário (R\$/ha)	50.713,75	199.232,59	148.518,84	93.782,24

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9444020 / 0,9444020
Coeficiente de determinação:	0,8918952
Fisher - Snedecor:	28,88
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	38439924696,8 36	4	9609981174,20 9	28,876
Não Explicada	4659226655,39 1	14	332801903,956	
Total	43099151352,2 26	18		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário (R\$/ha) = $+143888,6796 - 7976,118409 * \ln(\text{Área (ha)}) - 99527,1262 * \ln(\text{Uso do solo}) + 22752,88492 * \text{Benfeitorias} + 47407,90247 * \ln(\text{Município})$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área (ha)	$\ln(x)$	-1,97	6,93
Uso do solo	$\ln(x)$	-3,31	0,51
Benfeitorias	x	4,58	0,04
Município	$\ln(x)$	5,16	0,01
Valor unitário (R\$/ha)	y	3,37	0,45

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área (ha)	x1	0,00	0,46	-0,13	-0,47	-0,67
Uso do solo	x2	0,46	0,00	-0,06	-0,19	-0,55
Benfeitorias	x3	-0,13	-0,06	0,00	0,07	0,49
Município	x4	-0,47	-0,19	0,07	0,00	0,71
Valor unitário (R\$/ha)	y	-0,67	-0,55	0,49	0,71	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área (ha)	x1	0,00	0,03	0,31	0,15	0,47
Uso do solo	x2	0,03	0,00	0,51	0,55	0,66
Benfeitorias	x3	0,31	0,51	0,00	0,62	0,77
Município	x4	0,15	0,55	0,62	0,00	0,81
Valor unitário (R\$/ha)	y	0,47	0,66	0,77	0,81	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

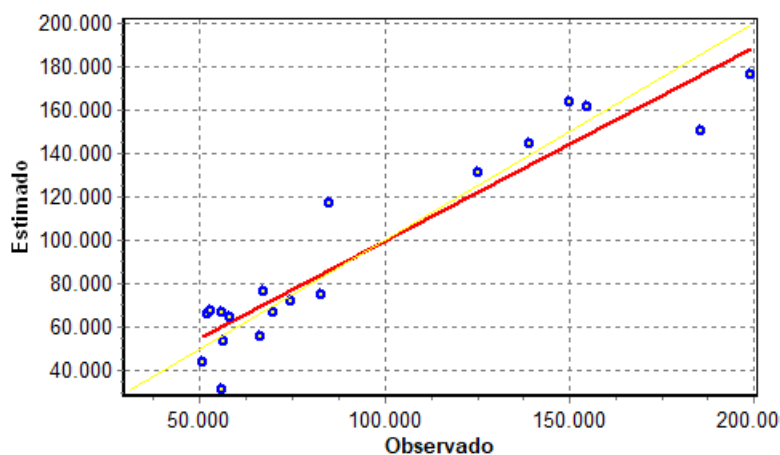
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	56.250,00	53.404,05	2.845,95	5,0595%	0,156003	0,00139400
2	50.713,75	43.814,99	6.898,76	13,6033%	0,378162	0,02148300
3	52.758,62	67.339,08	-14.580,46	-27,6362%	-0,799242	0,04833900
4	69.731,40	66.417,91	3.313,49	4,7518%	0,181632	0,00509600
5	67.222,35	76.631,15	-9.408,80	-13,9965%	-0,515753	0,06998100
6	55.692,15	66.718,98	-11.026,83	-19,7996%	-0,604446	0,04779100
7	55.785,12	31.129,02	24.656,10	44,1983%	1,351548	0,21221900
12	139.462,81	144.541,35	-5.078,54	-3,6415%	-0,278385	0,00409900
13	150.000,00	163.838,66	-13.838,66	-9,2258%	-0,758580	0,07236400
14	199.232,59	176.018,40	23.214,18	11,6518%	1,272508	0,18121100
15	85.135,14	116.947,86	-31.812,73	-37,3673%	-1,743846	0,13945500
17	185.950,41	150.069,97	35.880,44	19,2957%	1,966821	0,25309100
18	74.380,17	71.511,60	2.868,57	3,8566%	0,157243	0,00181700
19	83.025,83	74.683,26	8.342,57	10,0482%	0,457306	0,01866000
20	66.115,70	55.478,37	10.637,33	16,0890%	0,583096	0,12250400
23	57.865,14	64.602,21	-6.737,07	-11,6427%	-0,369299	0,00949200
24	52.066,12	65.982,98	-13.916,86	-26,7292%	-0,762866	0,03923200
26	154.958,68	161.829,70	-6.871,03	-4,4341%	-0,376642	0,01179700
30	125.516,53	130.902,95	-5.386,42	-4,2914%	-0,295262	0,00287300

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-3

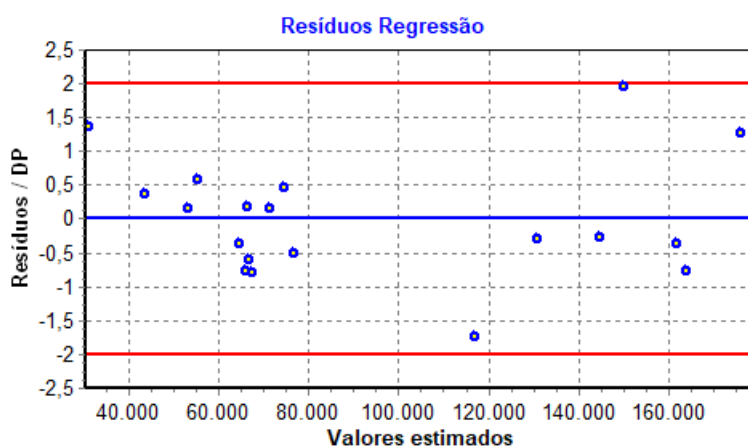
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

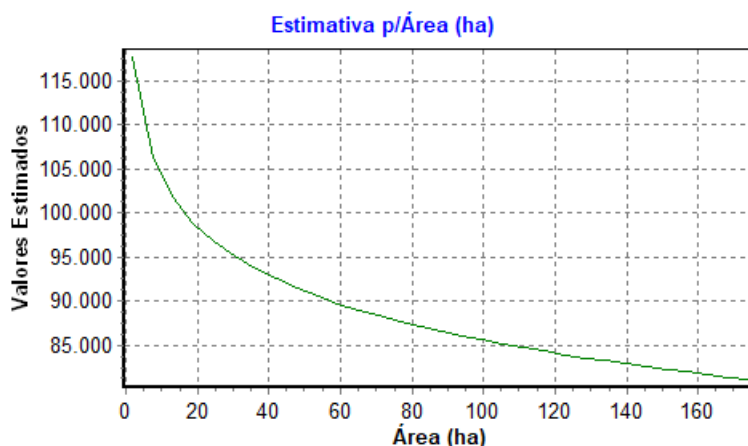
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



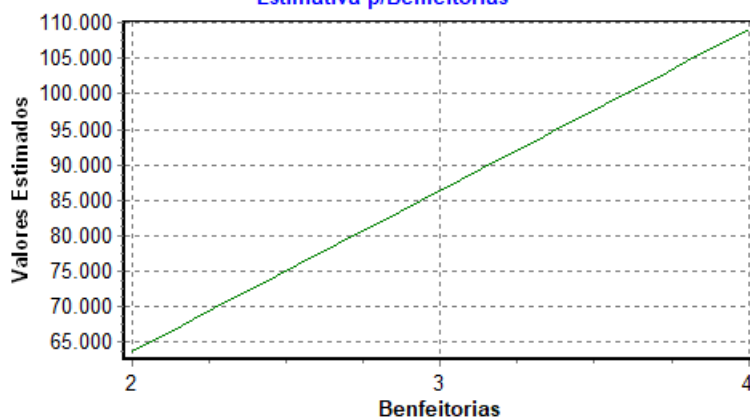
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



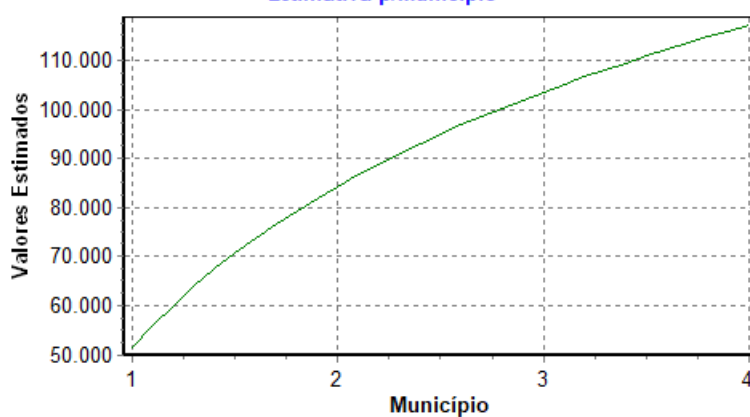
Estimativa p/Uso do solo



Estimativa p/Benfeitorias



Estimativa p/Município



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Dado	Informante	Telefone
1		1	João Severo Imóveis	(61) 99623-2323
2		2	Magen Vendas	(62) 3991-1703
3		3	VISOTTO IMÓVEIS	(11) 94777-0525
4		4	Mil Fazendas	(62) 3626-1000
5		5	Gustavo Bandeira	(62) 98139-0016
6		6	Rawad Ghaith imóveis	0
7		7	João Severo	(61) 99623-2323
8	*	8	Gustavo Menezes	(62) 3282-8282
9	*	9	My Imob Imobiliária	(62) 3013-0707 / 99441-8994
10	*	10	Shellen B. F. Freitas	0
11	*	11	CTC ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	(64) 3086-8686
12		12	My Broker Aparecida	(62) 3579-9775
13		13	M2 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(62) 4011-5200
14		14	CRATO INTELIGENCIA IMOBILIÁRIA	(62) 3943-1767
15		15	Geovanna Von Zeidler	(62) 9 9650-5413
16	*	16	Gouveia Guiotti Negócios Imobiliários	(62) 99300-1427
17		17	Gouveia Guiotti Negócios Imobiliários	(62) 99300-1427
18		18	Mil Fazendas	(62) 3626-1000
19		19	Cláudia R. Ribeiro	(62) 99173-4630
20		20	Cláudia R. Ribeiro	(62) 99173-4630
21	*	21	Cláudia R. Ribeiro	(62) 99173-4630
22	*	22	Cláudia R. Ribeiro	(62) 99173-4630
23		23	Cláudia R. Ribeiro	(62) 99173-4630
24		24	Cláudia R. Ribeiro	(62) 99173-4630
25	*	25	Mil Fazendas	(62) 3626-1000
26		26	ESTEVÃO IMOBILIÁRIA	(62) 3280-9534
27	*	27	GOUVEIA GUIOTTI NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(62) 99300-1427
28	*	28	office empreendimentos imobiliarios	(62) 98535-4545
29	*	29	Lopes Territory	(62) 3706-3404
30		30	R 8 Imóveis	(62) 3995-6001
31	*	31	TERRA VIP NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(62) 3086-0060
32	*	32	L.HENRIQUE CORRETOR IMOBILIÁRIO	0
33	*	33	L.HENRIQUE CORRETOR IMOBILIÁRIO	0
34	*	34	URR imóveis	(62) 98423-3213

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área (ha)	Uso do solo	Benfeitorias	Recursos hídricos	Município	Valor unitário (R\$/ha)
1		48,00	4	2	5	2	56.250,00
2		159,72	4	2	2	2	50.713,75
3		145,00	4	3	2	2	52.758,62
4		174,24	5	4	4	2	69.731,40
5		2,61	4	2	2	2	67.222,35
6		9,68	5	3	5	2	55.692,15
7		48,40	5	2	2	2	55.785,12
8	*	7,26	3	3	4	2	309.917,36
9	*	48,40	3	3	4	4	53.925,62
10	*	4,84	4	4	5	4	251.033,06
11	*	4,15	4	4	3	4	455.421,69
12		9,68	4	4	4	4	139.462,81
13		1,80	3	3	2	4	150.000,00
14		6,78	3	4	2	4	199.232,59
15		17,76	4	3	2	4	85.135,14
16	*	19,36	3	4	2	4	62.758,26

17		4,84	4	4	4	4	185.950,41
18		24,20	4	4	3	1	74.380,17
19		16,26	4	4	5	1	83.025,83
20		21,78	3	2	5	1	66.115,70
21	*	25,17	4	4	3	1	42.911,63
22	*	6,78	4	4	3	1	199.232,59
23		57,55	4	4	4	1	57.865,14
24		48,40	4	4	3	1	52.066,12
25	*	33,88	5	4	4	3	46.487,60
26		7,26	3	4	4	3	154.958,68
27	*	12,10	4	4	3	3	446.280,99
28	*	9,68	4	4	4	3	218.491,74
29	*	164,56	4	4	3	3	46.487,60
30		9,68	4	4	3	3	125.516,53
31	*	33,88	5	4	3	3	47.788,99
32	*	21,78	3	3	4	3	53.719,01
33	*	106,48	3	2	2	3	33.471,07
34	*	24,20	5	4	3	3	55.785,12

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	80.510,37	15,08%	
Valor Médio	94.807,10	-	II
Valor Máximo	109.103,83	15,08%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Dado		-
Área (ha)	9,68	Não
Uso do solo	3,00	Não
Benfeitorias	2,00	Não
Município	2,00	Não
Informante		-
Telefone		-



ANEXO II – Pesquisa de mercado

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 01

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-para-venda-em-vianopolis-1363766977?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 18/12/2024

R\$ 3.000.000,00

Informante: João Severo Imóveis

Telefone: (61) 99623-2323

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Vianópolis-GO

Descrição do imóvel:

Área ideal para plantações como soja, arroz, sorgo e milho; Reserva; Beira rio de 60m ao fundo; Bem próxima a rodovia; Escriturada e registrada.

Estrada Acesso: Asfalto e Estrada de terra

Situação: Boa

Área Total (ha): 48,00

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 2.700.000,00	R\$ 56.250,00

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Muito abaixo da média	2
Recursos hídricos	Bom	5
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 02						
Link web:	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-cristal-area-rural-vianopolis-go-1359602656?lis=listing_1100					
Coordenadas:						
Pesquisador:	Antônio Célio de Araújo Júnior					
Natureza:	Venda	VALOR DO IMÓVEL				
Data:	03/12/2024	R\$ 9.000.000,00				
Informante:	Magen Vendas					
Telefone:	(62) 3991-1703					
Vendedor:						
Comprador:						
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:						
Denominação:	Fazenda Cristal					
Município:	Vianópolis-GO					
Descrição do imóvel:						
casa, 3 lagos com criatório de peixes						
Estrada Acesso:						
Situação:						
Área Total (ha): 159,72						
Valor total do Imóvel:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Total (R\$)</th> <th>Unitário(R\$/ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R\$ 8.100.000,00</td> <td>R\$ 50.713,75</td> </tr> </tbody> </table>	Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)	R\$ 8.100.000,00	R\$ 50.713,75	
Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)					
R\$ 8.100.000,00	R\$ 50.713,75					
Benfeitorias	Classificação	Número				
Classificação das benfeitorias	Muito abaixo da média	2				
Recursos hídricos	Ruim	2				
Uso do solo	Pastagem melhorada	4				
 						

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 03

Link web: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/vendo-fazendinha-regiao-de-vianopolis-go-6225-2997206907.html>

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 05/03/2025

R\$ 8.500.000,00

Informante: VISOTTO IMÓVEIS

Telefone: (11) 94777-0525

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Vianópolis-GO

Descrição do imóvel:

formada em pastagem; terra para agricultura planta 70%, pode montar pivo; casa simples; curral; energia eletrica

Estrada Acesso:

Situação:

Área Total (ha): 145,00

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 7.650.000,00	R\$ 52.758,62

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Abaixo da média	3
Recursos hídricos	Ruim	2
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 04

Link web:

https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-em-vianopolis-go-area-total-36-alqueires-1222954926?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza:

Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data:

05/03/2025

R\$ 13.500.000,00

Informante:

Mil Fazendas

Telefone:

(62) 3626-1000

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Vianópolis-GO

Descrição do imóvel:

Plantando aprox. 28 Alq. Lavoura + 12 hectaresde Seringueira já produzindo o 2º ano ; 6 km de chão ; 8 km de Vianópolis ; Apenas 90 km de Goiânia Sede boa ; Piscina e quioske ; Barracao p/ máquina ; Chiqueiro de porco ; Cerca arame liso. Riquíssima em Água.

Estrada Acesso: 6 km de terra; 8 km de Vianópolis

Situação: Boa

Área Total (ha): 174,24

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 12.150.000,00	R\$ 69.731,40

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Normal	4
Uso do solo	Agricultura e pastagem	5



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 05

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-a-venda-no-bairro-centro-vianopolis-go-1379745096?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 06/03/2025

R\$ 194.900,00

Informante: Gustavo Bandeira

Telefone: (62) 98139-0016

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Vianópolis-GO

Descrição do imóvel:

123 km de Goiânia, 30 km de chão porém estrada muito bem cuidada, principalmente pelos produtores rurais, 40 minutos de carro, possui Energia Elétrica, represa de 17 x 25, toda cercada, córrego em toda extensão, aproximadamente 350m2, a 2 km do rio Piracanjuba.

Estrada Acesso: 30 km de estrada de terra

Situação: Boa

Área Total (ha): 2,61

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 175.410,00	R\$ 67.222,35

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Muito abaixo da média	2
Recursos hídricos	Ruim	2
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 06

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-em-vianopolis-beira-de-rio-piracanjuba-1367482161?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 06/03/2025

R\$ 599.000,00

Informante: Rawad Ghaith imóveis

Telefone:

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Vianópolis-GO

Descrição do imóvel:

Casa de sede 3 suítes; Casa de caseiro (construção nova); Poço Artesiano com vazão de 6600 litro por hora; energia; Caixa d'água 69000 litros; Plantação de 1250 pés de limão Taíti (Sistema de Gotejamento); Margeia 900mts com o Rio Piracanjuba; Toda cercada de arame liso; 108 Km de Goiânia sendo 16 de estrada de terra em boas condições.

Estrada Acesso:

Situação:

Área Total (ha): 9,68

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 539.100,00	R\$ 55.692,15

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Abaixo da média	3
Recursos hídricos	Bom	5
Uso do solo	Agricultura e pastagem	5



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 07

Link web: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-vianopolis-3005781670.html>

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 06/03/2025

R\$ 3.000.000,00

Informante: João Severo

Telefone: (61) 99623-2323

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Vianópolis-GO

Descrição do imóvel:

A Fazenda é ótima para plantações como soja, arroz, sorgo e milho, e ainda conta com uma reserva de área também.

Estrada Acesso:

Situação:

Área Total (ha): 48,40

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 2.700.000,00	R\$ 55.785,12

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Muito abaixo da média	2
Recursos hídricos	Ruim	2
Uso do solo	Agricultura e pastagem	5



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 08

Link web: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/venda-chacara-com-4-dormitorios-em-ponte-funda-3000331211.html>

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 06/03/2025

R\$ 2.500.000,00

Informante: Gustavo Menezes

Telefone: (62) 3282-8282

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Vianópolis-GO

Descrição do imóvel:

Casa sede; Poço semi artesiano, e também água que vem da rua; Possui energia monofásica e trifásica

Estrada Acesso:

Situação:

Área Total (ha): 7,26

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 2.250.000,00	R\$ 309.917,36

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Abaixo da média	3
Recursos hídricos	Normal	4
Uso do solo	Pastagem degradada	3



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 09

Link web:

https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-de-10-alqueires-a-15-minutos-do-daia-1381754330?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza:

Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data:

07/03/2025

R\$ 2.900.000,00

Informante:

My Imob Imobiliária

Telefone:

(62) 3013-0707 / 99441-8994

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Leopoldo de Bulhões-GO

Descrição do imóvel:

Localizado a 16 km da Caia Hyundai, Terra precisa de reforma de cerca o pasto está 25%; Dupla aptidão; Planta 5 alqueires; Já está delimitada reserva; Possui nascentes do rio piracanjuba; Possui 2 casas antigas que podem ser reformadas.

Estrada Acesso: Asfalto

Situação: Ótima

Área Total (ha): 48,40

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 2.610.000,00	R\$ 53.925,62

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Abaixo da média	3
Recursos hídricos	Normal	4
Uso do solo	Pastagem degradada	3



Celito.junior23@gmail.com



77 9.8813-8732

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 10

Link web: chacara-rica-em-agua-em-leopoldo-de-bulhoes-em-goiad-1372312783?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 07/03/2025

R\$ 1.350.000,00

Informante: Shellen B. F. Freitas

Telefone:

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Leopoldo de Bulhões-GO

Descrição do imóvel:

A 12 km de Leopoldo de Bulhões; 2 Regô d'água; 1 Nascente; 3 Represa; Córrego Carapina; Casa grande, tendo 4 Quartos, desses sendo uma suíte. 2 (dois) banheiros sociais, sala, cozinha, dispensa e área em L. Topografia plana e terra produtiva. Transformador de energia elétrica próprio, e pasto todo formado no capim branqueara.

Estrada Acesso: Asfalto

Situação: Ótima

Área Total (ha): 4,84

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.215.000,00	R\$ 251.033,06

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Bom	5
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 11

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-chacara-6-quartos-sendo-1-suite-1373860243?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 07/03/2025

R\$ 2.100.000,00

Informante: CTC ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Telefone: (64) 3086-8686

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Leopoldo de Bulhões-GO

Descrição do imóvel:

Casa com alto padrão de construção, Córrego no fundo, matinha, quatro piquetes, árvores frutíferas de todas as espécies, horta, bananal, mandiocal, palmeiras, aroeiras, angicos, Ipês. Poço artesiano, gerador de energia, curral, galinheiro, garagem para cinco carros.

Estrada Acesso: Asfalto

Situação: Ótima

Área Total (ha): 4,15

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.890.000,00	R\$ 455.421,69

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Regular	3
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 12

Link web:

https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-a-venda-leopoldo-de-bulhoes-codigo-100550-1372485784?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza:

Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data:

07/03/2025

R\$ 1.500.000,00

Informante:

My Broker Aparecida

Telefone:

(62) 3579-9775

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Leopoldo de Bulhões-GO

Descrição do imóvel:

toda plana, rica em água Plantando soja numa parte, podendo aumentar!! Duas casas Piscina Curral com galpão Chiqueiro Galinheiro Varias árvores frutíferas Toda cercada no arame liso Com uma represa de 1 hectare e meio, Pega a metade em trama do meu interesse, sendo imóveis ou carro!! 20 km de Leopoldo de Bulhoes 25 km de Bela Vista

Estrada Acesso: Asfalto

Situação: Ótima

Área Total (ha): 9,68

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.350.000,00	R\$ 139.462,81

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Normal	4
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 13

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-em-bonfinopolis-com-2-quartos-1217813748?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 07/03/2025

R\$ 300.000,00

Informante: M2 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Telefone: (62) 4011-5200

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Leopoldo de Bulhões-GO

Descrição do imóvel:

possui uma casa simples, Chácara com 10 mil m2 de pasto, com muitas árvores frutíferas tais como, plantação de milho, abóbora, pimenta, mandioca, amendoim e outros. Água encanada que vem de uma mina d'água próxima.

Estrada Acesso: 3 km de asfalto e 4 km de chão

Situação: Boa

Área Total (ha): 1,80

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 270.000,00	R\$ 150.000,00

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Abaixo da média	3
Recursos hídricos	Ruim	2
Uso do solo	Pastagem degradada	3



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 14

Link web: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-piscina-zona-rural-leopoldo-de-bulhoes-go-100m2-id-2736373920/>

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 07/03/2025

R\$ 1.500.000,00

Informante: CRIATO INTELIGENCIA IMOBILIÁRIA

Telefone: (62) 3943-1767

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Leopoldo de Bulhões-GO

Descrição do imóvel:

na beira da estrada de terra ; tem muitas benfeitorias; casa de caseiro; um paiol

Estrada Acesso: Asfalto e Estrada de terra

Situação: Boa

Área Total (ha): 6,78

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.350.000,00	R\$ 199.232,59

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Ruim	2
Uso do solo	Pastagem degradada	3



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 15

Link web: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-poco-artesiano-zona-rural-leopoldo-de-bulhoes-go-177628m2-id-2710316595/>

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 07/03/2025

R\$ 1.680.000,00

Informante: Geovanna Von Zeidler

Telefone: (62) 9 9650-5413

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Leopoldo de Bulhões-GO

Descrição do imóvel:

A fazenda/sítio/chácara está localizado no bairro Zona Rural possui 177628 metros quadrados

Estrada Acesso:

Situação:

Área Total (ha): 17,76

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.512.000,00	R\$ 85.135,14

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Abaixo da média	3
Recursos hídricos	Ruim	2
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 16

Link web: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-leopoldo-de-bulhoes-go-193600m2-id-2756283562/>

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 07/03/2025

R\$ 1.350.000,00

Informante: Gouveia Guiotti Negócios Imobiliários

Telefone: (62) 99300-1427

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Leopoldo de Bulhões-GO

Descrição do imóvel:

o Casa Sede: Ampla e bem construída, ideal para moradia e recepção de visitantes; o Casa de Caseiro: Prática e funcional, proporciona assistência contínua para a propriedade.

Estrada Acesso: Asfalto e 12 km de estrada de terra

Situação:

Área Total (ha): 19,36

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.215.000,00	R\$ 62.758,26

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Ruim	2
Uso do solo	Pastagem degradada	3



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 17

Link web: <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-leopoldo-de-bulhoes-48400m2-venda-RS1000000-id-2748173831/>

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 07/03/2025

R\$ 1.000.000,00

Informante: Gouveia Guiotti Negócios Imobiliários

Telefone: (62) 99300-1427

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Leopoldo de Bulhões-GO

Descrição do imóvel:

casa ; 3 represas serenas, Regos d'água excelentes garantindo a irrigação eficaz do pomar e do pasto; curral funcional e pastos bem formados.

Estrada Acesso:

Situação:

Área Total (ha): 4,84

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 900.000,00	R\$ 185.950,41

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Normal	4
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 18						
Link web:	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/sitio-5-alqueires-24-2-hectares-sao-miguel-do-passa-quatro-go-1385529815?lis=listing_1100					
Coordenadas:						
Pesquisador:	Antônio Célio de Araújo Júnior					
Natureza:	Venda	VALOR DO IMÓVEL				
Data:	12/03/2025	R\$ 2.000.000,00				
Informante:	Mil Fazendas					
Telefone:	(62) 3626-1000					
Vendedor:						
Comprador:						
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:						
Denominação:						
Município:	São Miguel do Passa Quatro-GO					
Descrição do imóvel:						
Benfeitorias: Casa sede com varandas Casa colonial em bom estado Curral e chiqueiro Cômodo para despejo 3 tanques para piscicultura Bica d'água com roda Pomar com grande variedade de frutas Guerobal 5 divisões de pasto						
Estrada Acesso: 4,7 km do asfalto e 9 km da cidade						
Situação:	Boa					
Área Total (ha):	24,20					
Valor total do Imóvel:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Total (R\$)</th> <th>Unitário(R\$/ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R\$ 1.800.000,00</td> <td>R\$ 74.380,17</td> </tr> </tbody> </table>	Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)	R\$ 1.800.000,00	R\$ 74.380,17	
Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)					
R\$ 1.800.000,00	R\$ 74.380,17					
Benfeitorias	Classificação	Número				
Classificação das benfeitorias	Na média	4				
Recursos hídricos	Regular	3				
Uso do solo	Pastagem melhorada	4				
 						

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 19						
Link web:	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-sao-miguel-passa-quatro-1384631426?lis=listing_1100					
Coordenadas:						
Pesquisador:	Antônio Célio de Araújo Júnior					
Natureza:	Venda	VALOR DO IMÓVEL				
Data:	12/03/2025	R\$ 1.500.000,00				
Informante:	Cláudia R. Ribeiro					
Telefone:	(62) 99173-4630					
Vendedor:						
Comprador:						
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:						
Denominação:						
Município:	São Miguel do Passa Quatro-GO					
Descrição do imóvel:						
4km de chão; Muito boa de Água, mais de 700 metros de Rio grande, tanque de peixe. Casa sede muito boa (4 quartos); 2 casas de caseiro; Toda formada. Curral fraco, chiqueiro, galinheiro						
Estrada Acesso: Asfalto e 4km de terra						
Situação:	Boa					
Área Total (ha):	16,26					
Valor total do Imóvel:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Total (R\$)</th> <th>Unitário(R\$/ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R\$ 1.350.000,00</td> <td>R\$ 83.025,83</td> </tr> </tbody> </table>	Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)	R\$ 1.350.000,00	R\$ 83.025,83	
Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)					
R\$ 1.350.000,00	R\$ 83.025,83					
Benfeitorias	Classificação	Número				
Classificação das benfeitorias	Na média	4				
Recursos hídricos	Bom	5				
Uso do solo	Pastagem melhorada	4				
 						

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 20

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-sao-miguel-passa-quatro-1384631421?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2025

R\$ 1.600.000,00

Informante: Cláudia R. Ribeiro

Telefone: (62) 99173-4630

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: São Miguel do Passa Quatro-GO

Descrição do imóvel:

Plana e semi plana; 3km da cidade; Rio Passa Quatro no fundo.

Estrada Acesso: 3km da cidade

Situação: Ótima

Área Total (ha): 21,78

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.440.000,00	R\$ 66.115,70

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Muito abaixo da média	2
Recursos hídricos	Bom	5
Uso do solo	Pastagem degradada	3



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 21

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-sao-miguel-passa-quatro-1367539278?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2025

R\$ 1.200.000,00

Informante: Cláudia R. Ribeiro

Telefone: (62) 99173-4630

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: São Miguel do Passa Quatro-GO

Descrição do imóvel:

Represa; Curral; Formada; 6 km da cidade sentido Orizona

Terminando o asfalto não anda nada de chão

Estrada Acesso: 6 km da cidade

Situação: Ótima

Área Total (ha): 25,17

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.080.000,00	R\$ 42.911,63

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Regular	3
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 22

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-sao-miguel-passa-quatro-1365924594?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2025

R\$ 1.500.000,00

Informante: Cláudia R. Ribeiro

Telefone: (62) 99173-4630

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: São Miguel do Passa Quatro-GO

Descrição do imóvel:

3 represas com peixe, corgo dentro; Casa de funcionário; Pomar com muitas plantas e frutos; Curral, chiqueiro, galinheiro, viveiro com sombrite; Cercas boas; Casa sede; 9km da cidade, 6km de chão.

Estrada Acesso: 9km da cidade, 6km de chão.

Situação: Boa

Área Total (ha): 6,78

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.350.000,00	R\$ 199.232,59

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Regular	3
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 23

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-sao-miguel-passa-quatro-1354774215?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2025

R\$ 3.700.000,00

Informante: Cláudia R. Ribeiro

Telefone: (62) 99173-4630

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: São Miguel do Passa Quatro-GO

Descrição do imóvel:

formado 80% com braquiária, 9 divisões de pastos, cercas eletricas, Bebedores a Casa peão nova, curral com breve e balança eletrônica. Casa sede, 2 Represas , 2 poços semi artesanais, São 9 km de estrada terra.

Estrada Acesso: 9 km de estrada terra.

Situação: Boa

Área Total (ha): 57,55

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 3.330.000,00	R\$ 57.865,14

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Normal	4
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 24

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/sitio-bela-vista-1346893334?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 16/03/2025

R\$ 2.800.000,00

Informante: Cláudia R. Ribeiro

Telefone: (62) 99173-4630

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: São Miguel do Passa Quatro-GO

Descrição do imóvel:

casa muito boa , represa grande e nascente , pasto formado , curral , planta 8 alqueires, casa caseiro , galpão, poço artesiano , caixa taça

Estrada Acesso:

Situação:

Área Total (ha): 48,40

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 2.520.000,00	R\$ 52.066,12

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Regular	3
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 25

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-7-alqueires-33-88-hectares-silvania-go-1359704984?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2025

R\$ 1.750.000,00

Informante: Mil Fazendas

Telefone: (62) 3626-1000

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Silvania-GO

Descrição do imóvel:

(22.84) hectares em lavoura; 2 casas; 1 sede; 1 para caseiro; 1 Barracão para maquinários; 1 curral; 3 represas 1 nascente dentro da terra; Terra de cultura levemente ondulada

Estrada Acesso: 28 km Estrada de chão.

Situação: Boa

Área Total (ha): 33,88

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.575.000,00	R\$ 46.487,60

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Normal	4
Uso do solo	Agricultura e pastagem	5



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 26

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-de-lazer-encantadora-em-silvania-1-5-alqueire-1358375963?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2025

R\$ 1.250.000,00

Informante: ESTEVÃO IMOBILIÁRIA

Telefone: (62) 3280-9534

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Silvania-GO

Descrição do imóvel:

Represa grande e 03 tanques para criatório de peixes; Pastagem; Curral; Casa sede; Pomar repleto de árvores frutíferas.

Estrada Acesso: A 11 km de Silvânia

Situação: Ótima

Área Total (ha): 7,26

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.125.000,00	R\$ 154.958,68

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Normal	4
Uso do solo	Pastagem degradada	3



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 27

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-em-silvania-2-5-alqueires-com-estrutura-completa-1357482863?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2023

R\$ 6.000.000,00

Informante: GOUVEIA GUIOTTI NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Telefone: (62) 99300-1427

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Silvania-GO

Descrição do imóvel:

Curral, Rego água Bica água Tanque de peixe

Estrada Acesso: 16 km de estrada de chão

Situação:

Área Total (ha): 12,10

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 5.400.000,00	R\$ 446.280,99

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Regular	3
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 28

Link web: dormitorios-a-venda-96800-m-por-r-2-350-000-00-centro-silvania-go-1356046571?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2023

R\$ 2.350.000,00

Informante: office empreendimentos imobiliarios

Telefone: (62) 98535-4545

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Silvania-GO

Descrição do imóvel:

casa sede; cercada no arame liso; Possui 03 represas, alimentadas por mina d'água na própria chácara; Casa do caseiro; curral, galinheiro, poço artesiano, roda d'água

Estrada Acesso:

Situação:

Área Total (ha): 9,68

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 2.115.000,00	R\$ 218.491,74

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Normal	4
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 29

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-a-venda-em-setor-central-go-1352938977?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2025

R\$ 8.500.000,00

Informante: Lopes Territory

Telefone: (62) 3706-3404

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Silvania-GO

Descrição do imóvel:

2 casas; Curral; Córrego; 4 represas; Nascentes

Estrada Acesso: 23 km de estrada de terra

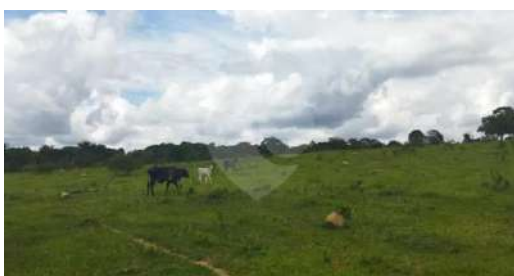
Situação: Boa

Área Total (ha): 164,56

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 7.650.000,00	R\$ 46.487,60

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Regular	3
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 30

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-a-venda-em-silvania-go-2-alqueires-1335228536?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2025

R\$ 1.350.000,00

Informante: R 8 Imóveis

Telefone: (62) 3995-6001

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Silvania-GO

Descrição do imóvel:

Casa, água, pomar, 2 poço artesiano, curral, represa, chiqueiro, galinheiro; 12 divisórias de pastos

Estrada Acesso: 16 km da cidade

Situação: Ótima

Área Total (ha): 9,68

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.215.000,00	R\$ 125.516,53

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Regular	3
Uso do solo	Pastagem melhorada	4



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 31

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-com-5-dormitorios-a-venda-338800-m-por-r-1-798-990-00-zona-rural-silvania-g-1333472883?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2025

R\$ 1.798.990,00

Informante: TERRA VIP NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Telefone: (62) 3086-0060

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Silvania-GO

Descrição do imóvel:

Casa; Chiqueiro com paiol; Curral; Galpão para maquinário/oficina; 03 represas na porta da casa; Nascente perene dentro da propriedade; Topografia plana.

Estrada Acesso:

Situação:

Área Total (ha): 33,88

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.619.091,00	R\$ 47.788,99

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Regular	3
Uso do solo	Agricultura e pastagem	5



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 32

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/oportunidade-vende-se-uma-excelente-chacara-de-4-5-alqueires-1174737425?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza:

VALOR DO IMÓVEL

Data:

Informante: L.HENRIQUE CORRETOR IMOBILIÁRIO

Telefone:

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Silvania-GO

Descrição do imóvel:

2 casas; 2 tanque de peixe; Nascente; Poço artesiano

Estrada Acesso: 14 km de Silvania sendo 2 de chão

Situação:

Área Total (ha): 21,78

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.170.000,00	R\$ 53.719,01

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Abaixo da média	3
Recursos hídricos	Normal	4
Uso do solo	Pastagem degradada	3



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 33

Link web: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/oportunidade-vende-se-uma-excelente-fazenda-de-22-alqueires-1100037969?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza: Venda

VALOR DO IMÓVEL

Data: 15/03/2025

R\$ 3.960.000,00

Informante: L.HENRIQUE CORRETOR IMOBILIÁRIO

Telefone:

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Silvania-GO

Descrição do imóvel:

Córrego; pasto (pouco sujo)

Estrada Acesso: 25km de estrada de terra

Situação:

Área Total (ha): 106,48

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 3.564.000,00	R\$ 33.471,07

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Muito abaixo da média	2
Recursos hídricos	Ruim	2
Uso do solo	Pastagem degradada	3



PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS - ELEMENTO 34

Link web: alqueires-no-municipio-de-silvania-goias-pomar-corrego-cultura-983887601?lis=listing_1100

Coordenadas:

Pesquisador: Antônio Célio de Araújo Júnior

Natureza:

VALOR DO IMÓVEL

Data:

Informante: URR imóveis

Telefone: (62) 98423-3213

Vendedor:

Comprador:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Denominação:

Município: Silvania-GO

Descrição do imóvel:

3 alqueire de pastos, um alqueire de Eucalipto, pomar (Manga, Jaca, Bananeira, Limão, Goiaba, jamelão, Caju e varias outras), cultura de mandioca, milho, amendoim e cana, Chiqueiro e curral, 3 nascente e um córrego, sede

Estrada Acesso: 25 km do asfalto da cidade

Situação: Ótima

Área Total (ha): 24,20

Valor total do Imóvel:

Total (R\$)	Unitário(R\$/ha)
R\$ 1.350.000,00	R\$ 55.785,12

Benfeitorias	Classificação	Número
Classificação das benfeitorias	Na média	4
Recursos hídricos	Regular	3
Uso do solo	Agricultura e pastagem	5





ANEXO III - Documentação do Imóvel

Processo: 0285135.94.2012.8.09.0051

Movimentação Juntada de Documento - Histórico Processo Fiscal
Arquivo 000003-documentos_da_juntada_009.pdf



COMARCA DE VIANÓPOLIS

Cartório do Registro de Imóveis

4.093

Livro 2 - Registro Geral - Ficha N.º 1

Matrícula

Vianópolis, 09 de novembro de 2.000.

IMÓVEL: Uma gleba de terras situada na fazenda Santa Rita do Calvário, neste município, com a área de nove hectares e sessenta e oito ares e 68,00 ha) de campo de 1ª classe, com as seguintes divisas: "Começa no marco 01, cravado à margem de uma estrada, nas confrontações de Pedro Telemos de Sã e Alderico José Gomide; daí, segue confrontando com o marco 02, no azimute de 104º33'12" e a distância de 243,76 metros, indo até o marco 40F; daí, segue confrontando com Jonas da Costa e Silva, no azimute de 194º52'18" e a distância de 250,62 metros, indo até o marco 40E, cravado à margem esquerda de uma vertente; daí, segue confrontando com o mesmo, pela vertente abaixo, indo até o marco 40D, cravado à margem direita da mesma; daí, segue confrontando ainda com Jonas da Costa e Silva, no azimute de 222º32'29" e a distância de 256,18 metros, indo até o marco 7F, cravado à margem de uma outra estrada; daí, segue na mesma confrontação, margeando a estrada, no azimute de 300º00'6" e a distância de 269,64 metros, indo até o marco 47, cravado no entroncamento das duas estradas; daí, segue confrontando com Pedro Telemos de Sã, margeando a estrada, no azimute de 10º52'45" e a distância de 35,61 metros, indo até o marco 01, ponto de partida". Incra: código do imóvel: 935182-010332-7; área total: 335,7; fração mínima de parcelamento: 3,0. Proprietário: Jonas da Costa e Silva, brasileiro, casado, fazendeiro, residente e domiciliado neste município. Registro anterior número R-1-1.962, às fls. 166 do livro 2-F, deste Cartório. O Oficial--:

Av.1-4.093. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel supra possui reserva legal averbada, com a área de 1.93.60 hectares, conforme matrícula anterior deste Cartório. Dou fé. Vianópolis, 09 de novembro de 2.000. O Oficial

R.2-4.093. Por escritura pública de compra e venda lavrada aos 20.10.2000, pelo 2º Tabelião desta Comarca, Edmur Anapolino Corrêa Borges, às fls. 188 a 190 do livro nº 40, Jonas da Costa e Silva, fazendeiro e sua mulher, Iraci Gonçalves da Costa, do lar, brasileiros, casados, residentes e domiciliados neste município, inscritos no CPF/MF sob nº 012.957.801-00, venderam o imóvel objeto da presente matrícula para JURACI DA SILVA CARVALHO, CI.RG nº 449.960-SSP/Go, brasileiro, agropecuarista, casado no regime comum de bens com Doralice Barbosa de Carvalho, residente e domiciliado neste município, inscrito no CPF/MF sob nº 088.382.401-91, pelo preço de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Dou fé. Vianópolis, 09 de novembro de 2.000. O Oficial

R.3-4.093. Por escritura pública de compra e venda lavrada aos 15.04.2008, pela Escrevente do Tabelionato 2º de Notas desta Comarca, Luciana Corrêa Corrêa Silva, às fls. 169 a 171 do livro nº 54, Juraci da Silva Carvalho, agropecuarista e sua mulher, Doralice Barbosa de Carvalho, do lar, brasileiros, casados, residentes e domiciliados neste município, inscritos no CPF/MF sob nº 088.382.401-91, venderam o imóvel objeto da presente matrícula, cadastrado no Incra sob nº 000051538582, para BYANKA D'ÁVILA SOUZA E SILVA COELHO, CI.RG nº 1.999.568-SSP/Go, brasileira, advogada, casada no regime da comunhão parcial de bens com Guilhermino Coelho Moraes Júnior, residente e domiciliada em Aparecida de Goiânia, neste Estado, inscrita no CPF/MF sob nº 547.643.271-04, pelo preço de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais). Dou fé. Vianópolis, 02 de maio de 2.008. O Oficial

VER CERTIDÃO NO VERSO.....



ANEXO IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART



24/03/2025, 09:11

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



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

CREA-GO

ART Múltipla
1020250082199

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) ANTÔNIO CÉLITO DE ARAÚJO JÚNIOR Título profissional: Engenheiro Agrônomo, Engenheiro de Segurança do Trabalho,		RNP: 0506888401 Registro: 58284				
2. Dados do Contrato DIVERSOS CONTRATOS CONFORME RELAÇÃO ANEXA Ação institucional:						
3. Atividade Técnica ATUACAO AVALIACAO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS em (2) contratos. <i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>						
4. Observações Avaliação dos imóveis rurais, Fazenda Santa Rita do Calvo, matrícula sob nº 4.093 e Fazenda Calvo, matrícula sob o nº 5.372.						
5. Declarações Acessibilidade: Não. Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.						
6. Entidade de Classe NENHUMA		8. Informações - A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do CREA. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br ou www.confea.org.br - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.  www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel. (62) 3221-6200				
7. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima Local _____ de _____ de _____ Data _____ ANTÔNIO CÉLITO DE ARAÚJO JÚNIOR - CPF/CNPJ: 002.708.165-51						
Valor da ART: 206,06	Registrada em 24/03/2025	Valor Pago R\$ 206,06	Nosso Numero 28320690125080241	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT

https://www3.crea-go.org.br/art1025/funcoes/form_impressao.php?NUMERO_DA_ART=1020250082199

1/4



Celito.junior23@gmail.com



77 9.8813-8732



24/03/2025, 09:11

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



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

CREA-GO

ART Múltipla
1020250082199

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

Relação de contratos

1. Responsável Técnico(a)

ANTÔNIO CÉLITO DE ARAÚJO JÚNIOR

RNP: **0506888401**

Título profissional: **Engenheiro Agrônomo, Engenheiro de Segurança do Trabalho,**

Registro: **58284**

2. Dados da Obra/Serviço

ATUACAO

AVALIACAO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS

1	Contratante: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE GOIAS AVENIDA ASSIS CHATEAUBRIAND Bairro: Setor Oeste Complemento: E-Mail: 3upj.civelpericias@tjgo.jus.br Valor do Contrato: R\$ 7.676,00 Data de início: 16/12/2024 - Data prevista de término: 27/03/2025	CPF/CNPJ: 02.292.266/0001-80 Número: 195 CEP: 74130-011 Cidade: Goiânia - GO Fone: () Valor Individual da ART: R\$ 103,03 Documento: Processo 0285135-94.2012.8.09.0051 Quantidade: 9.6800 HECTARES
2	Contratante: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE GOIAS AVENIDA ASSIS CHATEAUBRIAND Bairro: Setor Oeste Complemento: E-Mail: 3upj.civelpericias@tjgo.jus.br Valor do Contrato: R\$ 7.676,00 Data de início: 16/12/2024 - Data prevista de término: 27/03/2025	CPF/CNPJ: 02.292.266/0001-80 Número: 195 CEP: 74130-011 Cidade: Goiânia - GO Fone: () Valor Individual da ART: R\$ 103,03 Documento: Processo 0285135-94.2012.8.09.0051 Quantidade: 9.6800 HECTARES





24/03/2025, 09:11

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



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

CREA-GO

ART Múltipla
1020250082199

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

Item 1

1. Responsável Técnico(a) ANTÔNIO CÉLITO DE ARAÚJO JÚNIOR Título profissional: Engenheiro Agrônomo, Engenheiro de Segurança do Trabalho, RNP: 0506888401 Registro: 58284					
2. Dados do Contrato Contratante: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE GOIAS CPF/CNPJ: 02.292.266/0001-80 Finalidade: Outro					
3. Dados da Obra/Serviço AVENIDA ASSIS CHATEAUBRIAND, Nº 195 Bairro: Setor Oeste CEP: 74130-011 Cidade: Goiânia-GO Complemento: Documento: Processo 0285135-94.2012.8.09.0051 Data de Início: 16/12/2024 Previsão término: 27/03/2025					
4. Atividade Técnica ATUACAO Quantidade/Unidade AVALIACAO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS 9.6800 HECTARES <i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.</i> <i>Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>					
5. Observações Avaliação dos imóveis rurais, Fazenda Santa Rita do Calvo, matrícula sob nº 4.093 e Fazenda Calvo, matrícula sob o nº 5.372.					
6. Declarações Acessibilidade: Não; Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.					
7. Entidade de Classe NENHUMA	9. Informações - A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do CREA. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br ou www.confea.org.br - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.				
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima Local _____ de _____ Data _____ ANTÔNIO CÉLITO DE ARAÚJO JÚNIOR - CPF: 002.706.165-51 TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE GOIAS - CPF/CNPJ: 02.292.266/0001-80	 www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200				
Registrada em 24/03/2025	Valor Pago R\$ 206,06	Nosso Numero 28320690125080241	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT

https://www3.crea-go.org.br/art1025funcioes/form_impressao.php?NUMERO_DA_ART=1020250082199

3/4



Celito.junior23@gmail.com



77 9.8813-8732



24/03/2025, 09:11

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



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

CREA-GO

ART Múltipla
1020250082199

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

Item 2

1. Responsável Técnico(a) ANTÔNIO CÉLITO DE ARAÚJO JÚNIOR Título profissional: Engenheiro Agrônomo, Engenheiro de Segurança do Trabalho, RNP: 0506888401 Registro: 58284					
2. Dados do Contrato Contratante: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE GOIAS CPF/CNPJ: 02.292.266/0001-80 Finalidade: Outro					
3. Dados da Obra/Serviço AVENIDA ASSIS CHATEAUBRIAND, Nº 195 Bairro: Setor Oeste CEP: 74130-011 Cidade: Goiânia-GO Complemento: Data de Início: 16/12/2024 Previsão término: 27/03/2025 Documento: Processo 0285135-94.2012.8.09.0051					
4. Atividade Técnica ATUACAO Quantidade/Unidade: 9.6800 HECTARES AVALIACAO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS <i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.</i> <i>Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>					
5. Observações Avaliação dos imóveis rurais, Fazenda Santa Rita do Calvo, matrícula sob nº 4.083 e Fazenda Calvo, matrícula sob o nº 5.372.					
6. Declarações Acessibilidade: Não. Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.					
7. Entidade de Classe NENHUMA	9. Informações - A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do CREA. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-go.org.br ou www.confrea.org.br - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.				
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima Local _____ de _____ de _____ Data _____ ANTÔNIO CELITO DE ARAUJO JUNIOR - CPF: 002.706.165-51 TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE GOIAS - CPF/CNPJ: 02.292.266/0001-80	 www.crea-go.org.br atendimento@crea-go.org.br Tel: (62) 3221-6200 				
Registrada em 24/03/2025	Valor Pago R\$ 206,06	Nosso Numero 28320690125080241	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT

https://www3.crea-go.org.br/art1025/funcoes/form_impressao.php?NUMERO_DA_ART=1020250082199

4/4



Celito.junior23@gmail.com



77 9.8813-8732