LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1-Informações Gerais:

1.1-Solicitante:COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA -SICOOB CREDICOPA–CNPJ 71.297.899/0001-02.

1.2-Proprietário: VICENTE ANTÔNIO ARAÚJO, brasileiro, empresário, titular da Cédula de Identidade RG: M-9.332,926 - SSP/MG, inscrito no CPF: 036.939.716-92, e sua esposa, a Sra. ENI CRISTINA SANTOS ARAÚJO, brasileira, empresária, titular da Cédula de Identidade RG: 11.704.079 - SSP/MG, inscrita no CPF: 063.878.016-05, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal número 6.515/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial lavrada no Cartório do 2º Oficio Notas de Patos de Minas, Estado de Minas Gerais, no livro de notas nº 331, fls. 34, residentes e domiciliados na Rua Vazante, n° 58, Bairro Copacabana, na cidade de Patos de Minas/MG.

2- Objetivo: O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor real de mercado.

3- Identificação do Imóvel: Matrícula nº 35720 – OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRAPORA-MG – "FAZENDA MARANATHA" - PARTE 3 - MUNICÍPIO: BURITIZEIRO/MG – CEP 39280-000.

4- Descrição do Imóvel: ÁREA: 447,8642 há - PERÍMETRO (m): 11.729,77 m

CERTIFICAÇÃO Nº: 62f3d03a-bae1-44bd-8284-0c252cd7029d
Com área de 447,8642 ha de terras não qualificadas, inicia-se a descrição deste perímetro no vértice: BCF- M-0406 -45°30'19,246" -17°00'47,528" 466,58 FDL-P-56807 159°57' 2906,46 CNS: 05.988-1 | Mat 35119 VICENTE ANTÔNIO ARAÚJO FDL-P-56807-45°29'45,561" -17°02'16,338 515,0 BCF- M-0403 159°57' 2084,42 CNS: 05.988-1 | Mat. 35119 | VICENTE ANTÔNIO ARAÚJO BCF- M-0403 -45°29'21,398" -17°03'20,028" 500,08 BCF-P-0608 300°13' 3312,7 CNS: 05.988-1 | Mat. 35119 VICENTE ANTÔNIO ARAÚJO BCF-P-0608 -45°30'58,181" -17°02'25,782" 484,6 BCF- P-0609 57°08' 710,57 CNS: 05.988-1 | Mat. | RIO PARACATU pela margem direita a jusante BCF- P-0609-45°30'37,999"-17°02'13,242" 490,13 BCF-P-0610 23°55' 597,06 CNS: 05.988-1 | Mat. - | RIO PARACATU pela margem direita a jusante BCF-P-0610-45°30'29,813" -17°01'55,490" 470,26 BCF- P-0613 06°25' 1406,5 CNS: 05.988-1 | Mat.1 RIO PARACATU pela margem direita a jusante BCF-P-0613-45°30'24,494"-17°01'10,028 467,61 BCF-P-0614 17°02' 426,24 CNS:05.988-11 Mat- | RIO PARACATU pela margem direita a jusante BCF-P-0614 -45°30'20,269" -17°00'56,773" 465,6 BCF- M-0406 06°04' 285,83 CNS: 05.988-1 | Mat. RIO PARACATU pela margem direita a jusante. Cadastrada no INCRA sob o nº: 405.019.005.452-9 ÁREA TOTAL: 5.351,2632 ha - MÓDULO RURAL: 15,0001 NÚMERO DE MÓDULOS RURAIS: 265,33 MÓDULO FISCAL: 70,0000 - NÚMERO DE MÓDULOS FISCAIS: 76,4466 FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO: 2,00 - DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Fazenda Maranatha CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA: Grande Propriedade Improdutiva INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Buritizeiro/São Romão KM 16,50 MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL

LILIA MARIA DOS REIS:05197568607
Assinado de forma digital por LILIA MARIA DOS REIS:05197568607
Dados: 2024.01.03 14:58:33 -03'00'

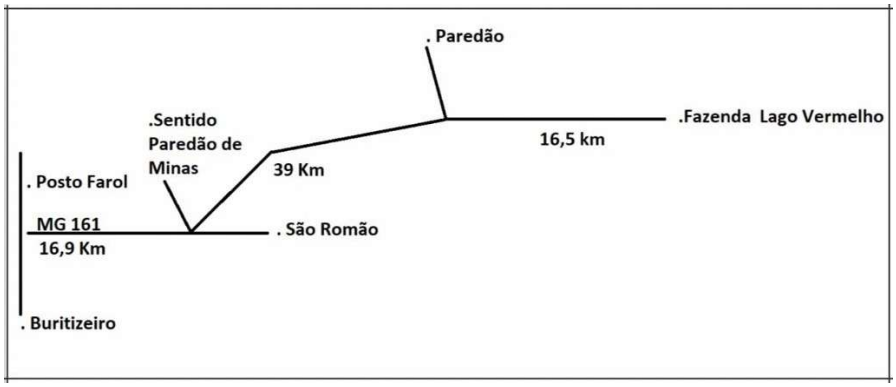
RURAL: Buritizeiro-MG-NOME DO DETENTOR: Vicente Antônio de Araújo NACIONALIDADE: Brasileira.

Latitude: 17°00'47,528" S Longitude: 45°30'19,246" O

Código do Imóvel Rural: 405.019.005.452-9;

Nirf: 3.414.301-7;

Roteiro de acesso: BR 365 sentido Pirapora-MG, percorre 230 km até o Posto farol, entra à esquerda sentido Paredão de Minas, percorre 39 km, passa o Paredão, percorre 16,5 km já está no imóvel avaliando.



5- Metodologia Avaliatória: A metodologia aplicada na avaliação do imóvel objeto deste laudo, foi o MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, por ser este, que melhor exprime o valor real de mercado.

O valor do Bem é estimado através de comparação com dados de mercado assemelhados, quanto as características intrínsecas e extrínsecas.

6- Vistoria: A vistoria do imóvel foi realizada na data de 12/07/2023 (doze de julho de dois mil e vinte e três).

7- Levantamento fotográfico - Fotos no anexo.

8- Conclusão: Analisando todas as informações coletadas, tendências do mercado imobiliário, dentre outros aspectos, concluímos que o valor de venda de mercado do imóvel avaliando é, atualmente **(JANEIRO/2024) de: R$8.957.284,00 (OITO MILHÕES, NOVECENTOS E CINQUENTA E SETE MIL, DUZENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS).**

O valor poderá sofrer oscilações de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, dependendo dos interesses e investimentos aplicados ao ativo imobilizado.

9- Encerramento: O presente Laudo de Avaliação de Imóvel, é composto de 02 (duas) folhas impressas, de 01 (um) lado só.

Patos de Minas, 03 de janeiro de 2024.

LILIA MARIA DOS REIS:05197568607 Assinado de forma digital por LILIA MARIA DOS REIS:05197568607
Dados: 2024.01.03 14:58:57 -03'00'

CRECI 16203 MG