

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PROPRIETÁRIO:

LUCAS MOREIRA ABDALLA

TELEFONE/CELULAR:

(34)99147-8393

CPF:

011.915.056-50

DATA AVALIAÇÃO:

10/08/2026

ENDEREÇO COMPLETO:

PARTE DA FAZENDA VALADARES, LUGAR CHIMANGO

CIDADE:

São Gotardo/MG

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Garantia em Operação de Crédito

ÁREA:

3,15 HA

REGISTRO:

AV-1-30529

MATRÍCULA:

30.529

DATA:

24/09/2020

CAR:

MG-3162104-28B4.37E0.FC2A.480D.8EB1.3B65.CD68.8415 de 13/10/2014

OUTORGA:**POSSUÍ ALGUM SISTEMA DE IRRIGAÇÃO INSTALADO:**

☐ SIM ☒ NÃO

☐ SIM ☒ NÃO

COORDENADAS GEODESICAS:

Latitude: - 19.2699 Longitude: - 46.0712

ALTITUDE:

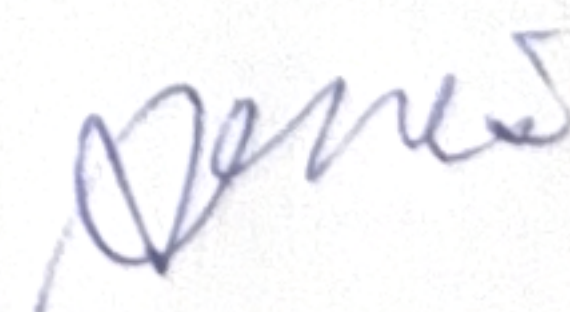
1054 MTS

LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO:

- Imóvel Rural localizado no município de São Gotardo/MG, distante 6,3 km da referida cidade, na região dos Coqueiros.
- O imóvel é de fácil acesso, com estrada de terra bem conservada, sem problemas para trânsito de produtos ou da produção.
- Imóvel não possui energia elétrica instalada mas com rede passando ao lado.
- Referente a possibilidade de negócios neste imóvel devido sua localização, acesso e topografia, é alta a facilidade para comercialização. Área para sítios e pequeno produtor.

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE OS RECURSOS HÍDRICOS:

O imóvel não possui nascentes dentro de sua área. Tem acesso a água em nascente de propriedade vizinha e projeto é abrir poço ou cisterna para uso doméstico.



TOPOGRAFIA:

Todo o imóvel com topografia com leve ondulação com possibilidade de mecanização em toda a extensão da área.

COBERTURA VEGETAL:

Toda a área está formada com pastagem de brachiária.

BENFEITORIAS:

O imóvel não possui no momento nenhuma benfeitoria.

CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS: (VEJA ANEXO I)

- Grupo de Capacidade de Uso: Grupo A (terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre).
- Classe de Capacidade de Uso: Classe I (terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação).

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO:

Solo areno argiloso.

3 (TRÊS) ÚLTIMAS CULTURAS:

Pastagem de brachiária e milho safrão (anos anteriores).

DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O imóvel avaliado, devido sua localização (bem próxima a cidade de São Gotardo/MG) e de fácil acesso é de alta liquidez no mercado imobiliário da região. Área com possibilidade para atividade agrícola e pecuária mas objetivo é uso residencial e manejo de pequenas culturas.

VALOR DE MERCADO:

- Valor da Terra nua: R\$ 100.000,00/ha * 3,15 ha = R\$ 315.000,00

FONTES E/OU CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor da terra nua usado para a avaliação e valorização do imóvel, foi o valor de venda de imóveis praticados na região em áreas semelhantes a esta, objeto deste laudo de avaliação.

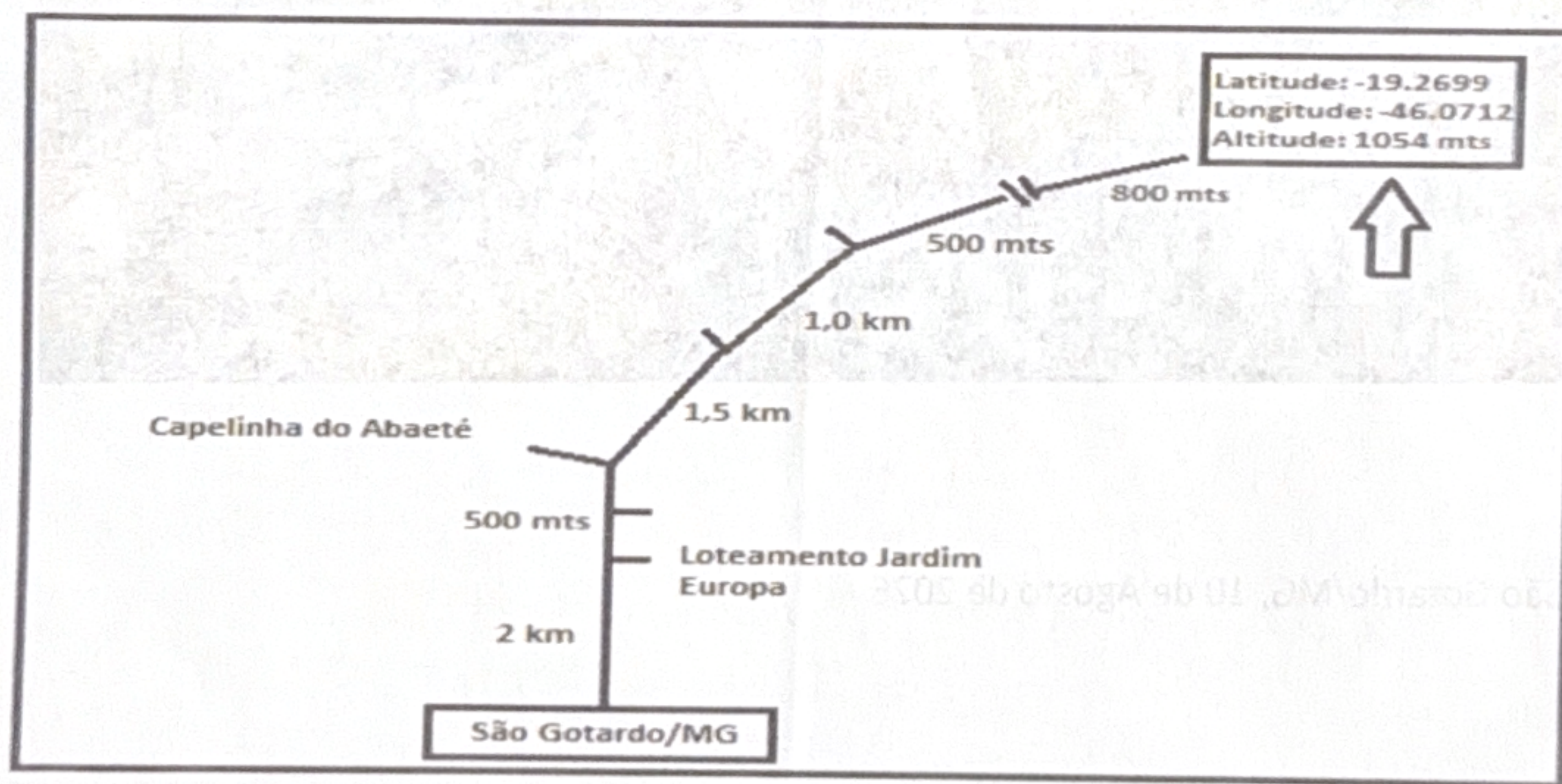
CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O imóvel avaliado pela proximidade da cidade, fácil acesso e para uso de moradia e sítio tem boa aceitação e oportunidades. Toda a área do imóvel tem aptidão para atividade agrícola e pecuária para uso familiar.

ROTERIO DE ACESSO:

Saindo do centro de São Gotardo/MG sentido Capelinha do Abaeté, siga por 2 km até o loteamento Jardim Europa, siga em estrada de terra por 500 mts e mantenha a direita em bifurcação, siga pela principal. Mais 1,5 km mantenha a direita em bifurcação, depois passe ao lado de uma lavoura de café a direita, siga por 1 km e mantenha a sua direita em bifurcação. Siga pela principal por 500 mts, passe por 1 mata-burro e mais 800 mts chegará a entrada da propriedade.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



[Assinatura]
3

FOTOGRAFIAS:



São Gotardo/MG, 10 de Agosto de 2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to read 'Jarbas de Pádua Corrêa'.

Jarbas de Pádua Corrêa

Engenheiro Agrônomo
CREA-MG 59052/D