

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## *Análise de valor de mercado*

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

- 1 Solicitante** - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA
- 2 Finalidade** - Solicitado para fins de avaliação para apuração de valor real de compra e venda.
- 3 Objetivo** - Determinação do valor de mercado do imóvel para venda.
- 4 Objeto da avaliação** - Imóvel identificado como Fazenda Morro do Chapéu – Lote nº 311, Distrito de Barreiro da Raiz, no município de Janaúba-MG, inscrito no cartório de Registro de Imóveis de Janaúba-MG sob a matrícula nº. 25.749. Número de inscrição na Receita Federal (NIRF): 7.466.968-0 Certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR): 950.068.304.565-4

**Localização** - Partindo do trevo do município de Janaúba/MG pela rodovia MGT-122 sentido cidade de Montes Claros/MG por 18 Km; daí pegar acesso à esquerda (início da estrada de terra) e seguir por 18 Km até chegar na Comunidade do Barreiro da Raiz. Daí pegar a estrada que dá acesso para a Comunidade Poção Velho (estrada a esquerda sentido o rio). Nessa estrada de terra, percorrer por aproximadamente 4km e chegará em um colchete à direita. Entrar e seguir pela estrada, subindo a Serra direto até chegar no imóvel.

**Área do terreno (ha)**- 29,7770 (vinte e nove hectares, setenta e sete ares e setenta centiares).

**Identificação e Caracterização do Bem Avaliando** - Trata-se de um imóvel rural denominado Fazenda Morro Chapéu – Lote 311, situado no distrito de Barreiro, município de Janaúba, Estado de Minas Gerais, localizado a aproximadamente 36 km da sede municipal de Janaúba/MG. O imóvel apresenta área de aproximadamente 29,7770 hectares (vinte e nove hectares, setenta e sete ares e setenta centiares),

conforme descrição constante da documentação apresentada, e perímetro de 2.846,10 metros. O imóvel encontra-se inserido em região predominantemente rural, caracterizada pela exploração de atividades agropecuárias, apresentando características compatíveis com a ocupação e utilização de pequenas propriedades rurais

**Data da vistoria: 01/10/2026.**

- 5 Caracterização da região** - Trata-se de um imóvel rural denominado Fazenda Morro Chapéu – Lote 311, situado no distrito de Barreiro, município de Janaúba, Estado de Minas Gerais, localizado a aproximadamente 36 km da sede municipal de Janaúba/MG. O imóvel apresenta área de aproximadamente 29,7770 hectares (vinte e nove hectares, setenta e sete ares e setenta centiares)

O imóvel está inserido em zona rural do município, região de reconhecida vocação para atividades agropecuárias, especialmente pecuária e agricultura, incluindo culturas irrigadas. Janaúba apresenta condições naturais favoráveis ao desenvolvimento de atividades rurais, com predominância de áreas de relevo plano e ondulado, além de solos de diferentes características, incluindo latossolos e solos de origem aluvial. Quanto ao relevo, o município apresenta predominância de superfícies planas, que correspondem a aproximadamente 70% do território, enquanto as áreas onduladas representam cerca de 22%. Essas características, de maneira geral, favorecem a mecanização e o aproveitamento agropecuário das terras, embora a aptidão específica do imóvel dependa das condições verificadas em campo.

- 6 Caracterização Física** - não informada
- 7 Serviços / Infra-estrutura** - É dotada de infra-estrutura que normalmente serve as áreas do mesmo padrão, tais como: redes de energia elétrica, estradas não pavimentadas.
- 8 Metodologia empregada** - O método empregado para elaboração deste trabalho foi o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado **Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados**, cujo imóvel objeto dessa avaliação foi comparado com 03 imóveis que serviram como parâmetro e pesquisa com pessoas conhecedoras do mercado local, descrito na norma brasileira NBR – 14653.

Este parecer está em conformidade com o disposto do art. 3º da lei 6.530 de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis e lei 1.066 de 22

de novembro de 2007 que dispõe sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração do parecer técnico de avaliação imobiliária.

## RESULTADO DA AVALIAÇÃO

---

- 9 Valor de mercado do imóvel: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado, AVALIO o imóvel em **R\$242.000,00 duzentos e quarenta e dois mil reais** ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado. O referido é verdade e DOU FÉ. Bruno de Oliveira Silva, CPF: 061.198.106-84, RG MG 12.414.457, corretor de Imóveis CRECI 19.970- MG.

Patos de Minas, quarta-feira, 7 de outubro de 2026.



**BRUNO DE OLIVEIRA SILVA**  
**CORRETOR DE IMOVEIS**  
**CRECI 19.970- MGF**