

LAUDO DE AVALIAÇÃO



1 – Identificação do Proprietário/ Solicitante

2 – Objetivo do Parecer Técnico

3 – Identificação e Descrição do Imóvel

3.1 Descrição do imóvel.

4 – Metodologia Aplicada

5 – Análise de Mercado

6 – Responsável Técnico

7 – Anexos

7.1 – Fotos Atualizadas.

7.2 – Certidão matrícula nº 28.808.

7.3 – CAR; CCI; ITR.



1 – Identificação Proprietário/Solicitante: Geraldo Magno Rabelo Araújo, brasileiro, casado, agricultor, CI M-848.069-SSP/MG, CPF 219.173.296-87 residente e domiciliado na rua Francisco Versiani Ataíde nº 433, bairro Cândida Camargo, Montes Claros-MG.

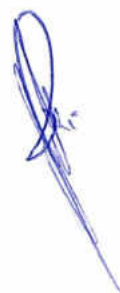
2 – Objetivo do Parecer Técnico: Esta avaliação foi solicitada para conferência de valores, com a finalidade de garantia bancária, junto a Instituição Financeira, Cooperativa de crédito do Norte e Noroeste de Minas Gerais LTDA – Sicoob Credgerais, CNPJ nº 00.698.609/0001-86, agência desta cidade.

3 – Identificação: Trata-se de um rural, com benfeitorias, situado na Fazenda Forquilha, no distrito de Olhos D'água do Oeste, neste município.

3.1 – Descrição do Lote: com as seguintes divisas e confrontações: "Começa no canto da cerca arame, ponto das coordenadas N=8059876,051 e E=402726,187, daí segue cerca de arame em linha reta confrontando-se com a propriedade do Sr. Marcos Pereira de Camargos, com uma distância de 108,74 metros até o ponto das coordenadas N=8059974,212 e E=402772,975, daí volve a esquerda segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação, com uma distância de 129,52 metros, até o ponto das coordenadas N=8060096,875 e E=402731,385, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 48,29 metros, até o ponto das coordenadas N=8060144,930 e E=402726,598, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 70,09 metros, até o ponto das coordenadas N=8060210,697 e E=402702,366, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 20,25, até o ponto das coordenadas N=8060230,868 e E=402700,561, daí volve a direita segue grotta abaixo ainda na mesma confrontação, até o ponto das coordenadas N=8060392,331 E=402827,331, daí volve a direita segue cerca de arame em linha reta confrontando-se Com a propriedade do Sr. Divino Luis Alves com uma distância de 16,74 metros, até o ponto das coordenadas N=8060406,029 e E=402836,945, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distancia de 63,18 metros, até o ponto das coordenadas N=8060438,933 e E=402890,881, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distancia de 126,85 metros, até o ponto das coordenadas N=8060486,389 e E=403008,523, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 783,07 metros, até o ponto das coordenadas N=8060794,326 e E=403728, 506, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distancia de 140,50 metros, até o ponto das coordenadas N=8060851,325 e E=403856,925, daí segue cerca de arame em linha reta confrontando-se com a propriedade do Sr. Nilo Souto Pacheco com uma distância de 29,54, até o ponto das coordenadas N=8060865,101 e E=403883,053, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 99,46, até o ponto das coordenadas N=8060898,193 e E=403976,851, daí volve direita segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 102,91 metros, até o ponto das coordenadas metros N=8060880,869 e E=404078,292, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 25,23 metros, até o ponto das coordenadas N=8060857,168 e E=404086,946, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 20,27 metros, até o ponto das coordenadas N=8060869,408 E=404096,711, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 22,14 metros, até o ponto das coordenadas N=8060819,271 e E=404105,917, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 21,27 metros, até o



ponto das coordenadas N=8060798,519 e E=404110,571, daí segue cerca de arame linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 23,99 metros, até O ponto das coordenadas N=8060774,794 e E=404114,101, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 35,04 metros, até o ponto das coordenadas N=8060741,006 e E=404132,372, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 170,54 metros, até o ponto das coordenadas N=8060590, 628 e E=404203,805, daí segue a cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 52,18 metros, até o ponto das coordenadas N=8060539,636 e E=404214,866, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 174,37 metros, até o ponto das coordenadas N=8060370,075 e E=404255,530, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 96,70 metros, até o ponto das coordenadas N=8060273,972 e E=404266,236, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 29,13 metros, até o ponto das coordenadas N=8060244,880 e E=404264,665, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 36,37 metros, até o ponto das coordenadas N=8060209,233 e E=404257,432, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 73,15 metros, até ponto das coordenadas N=8060136,251 e E=404262,334, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 42,52 metros, até o ponto das coordenadas N=8060094,137 e E=404268, 228, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 131,41 metros, até o ponto das coordenadas N=8059963,004 e E=404276,822, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 39,28 metros, até o ponto das coordenadas N=8059923,819 e E=404274,161, daí segue cerca de arame em linha reta confrontando-se com a propriedade do Sr. Élio Alves de Lima Com uma distância de 69,26 metros, até ponto das coordenadas N=8059623,769 e E=404334,232, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 70,22 metros, até o ponto das coordenadas N=8059553,757 e E=404339,689, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 166,21 metros, até o ponto das coordenadas N=8059417,096 e E=404434, 286, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 9,19 metros, até o ponto das coordenadas N=8059408,204 e E=404436,606, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância 15,81 até o ponto das coordenadas N=8059394,591 e E=404444,642, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 432,37 metros, até o ponto das coordenadas N=8059030,666 e E=404678,102, daí volve a direita segue cerca de arame margeando a Estrada Municipal com uma distância de 303,35 metros, até o ponto das coordenadas N=805771,137 e E=404521,045, daí volve a esquerda segue cerca de arame confrontando-se com a propriedade do Sr. Edmundo Martins de Araújo, com uma distância de 90,04 metros, até o ponto das coordenadas N=8058817,662 e E=404443,960, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 155,44 metros, até o ponto das coordenadas N=8058870,982 E=404297,948, daí volve a esquerda segue cerca de arame em linha reta confrontando se com a propriedade do Sr. José Adelson Pereira, com uma distância de 192,91 metros, até o ponto das coordenadas N=8059059,536 e E=404257,196, daí segue cerca de arame em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 489,89 metros, até o ponto das coordenadas N=8059542,896 e E=404177,464, daí segue cerca de em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 133,13 metros, até o ponto das



coordenadas N=8059672,137 e E=404145,534, daí volve a direita segue em linha reta confrontando-se com a propriedade do Sr. Arlindo Rodrigues Pereira, com uma distância de 85,35 metros, até o ponto das coordenadas N=8059628,808 e E=404219,066, daí volve a esquerda segue em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 249,62 metros, até o ponto das coordenadas N=8059878, 430 e E=404219,066, daí volve a esquerda segue em linha reta ainda na mesma confrontação com uma distância de 1.492,88 metros, até o ponto onde se deu origem a estas divisas”.

4 – Metodologia Aplicada: A metodologia aplicada foi o valor de imóveis anunciados e negociados na região, localização, tipo de construção, benfeitorias topografia e recursos hídricos do local.

5 - Análise de Mercado: O imóvel acima citado, se encontra na área rural de João Pinheiro - MG, uma fazenda com área de 143,65 has, com benfeitorias sendo elas: Casa sede antiga, reformada e em bom estado de conservação, com três quartos, sala, cozinha, banheiro social, varandas na frente e lateral da casa; Curral em madeira e cabos de aço, barracão com brete, balança, encarretador, piso de concreto, tudo em bom estado de conservação; Barracão para máquinas e estocagem de materiais, alojamento em anexo com um quarto, sala e banheiro; Casa de peão com três quartos, sala, cozinha, banheiro social e varanda no fundo; Chiqueiro com placas de pré-moldados e tela tipo mangueiro; Três barragens para captação de água e reservatório da irrigação; Transformador elétrico de 45KVA. Transformador elétrico de 15KVA; Rede elétrica trifásica com mais de 1.800 metros de extensão; Pivô central para irrigação de 20ha; Pivô central para irrigação de 10ha; Área de plantio no sequeiro; Divisas e confrontações todas cercadas com arame liso; Divisas de pastos com arame liso. Com base nessas informações o imóvel foi avaliado em R\$5.163.250,00 (cinco milhões cento e sessenta e três mil duzentos e cinquenta reais).

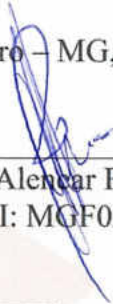
Benfeitorias		Valor	Total
Casa sede		R\$250.000,00	R\$250.000,00
Barracão	220 m ²	R\$800,00	R\$176.000,00
Alojamento		R\$50.000,00	R\$50.000,00
Brete/balança		R\$35.000,00	R\$35.000,00
Curral		R\$400.000,00	R\$400.000,00
Casa peão		R\$150.000,00	R\$150.000,00
Posto artesiano	220.000 litros/hora	R\$70.000,00	R\$70.000,00
Posto artesiano	15.000 litros/hora	R\$30.000,00	R\$30.000,00
Posto artesiano	18.000 litros/hora	R\$30.000,00	R\$30.000,00
Barragem		R\$35.000,00	R\$35.000,00
Transformador	45KVA	R\$25.000,00	R\$25.000,00
Transformador	15KVA	R\$20.000,00	R\$20.000,00
Pivô	20 hectares	R\$400.000,00	R\$400.000,00
Pivô	10 hectares	R\$250.000,00	R\$250.000,00




Chiqueiro/mangueiro		R\$20.000,00	R\$20.000,00
Rede elétrica trifásica	1.800 metros	R\$100,00	R\$180.000,00
Terreno	143,65ha	R\$25.000,00	R\$3.591.250,00
			R\$5.163.250,00

6 - Responsável Técnico: Este imóvel foi avaliado por Jairo Alencar Fernandes Junior, portador do RG:2.195.895SSP/DF, CPF:003.362.931-51, CRECI: MGF26.384 4ª Região, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, com sede na Rua Lindolfo Carneiro nº:1196, Bairro Esplanada, João Pinheiro – MG.

João Pinheiro – MG, 09 de Junho de 2023.



Jairo Alencar Fernandes Junior
CRECI: MGF026.384 4ª Região

Geraldo Magno Rabelo Araújo
Proprietário/Solicitante

Giuliano Oliveira Campos
Gerente



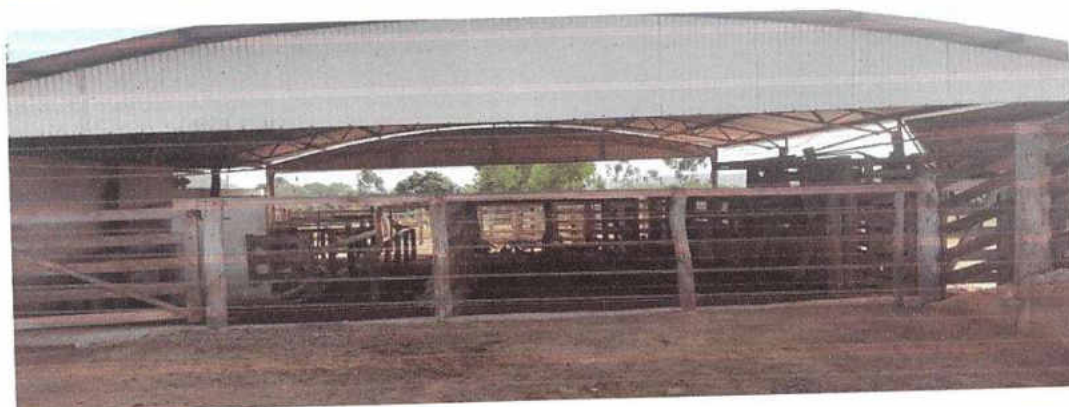
ANEXOS

Handwritten signature.











Handwritten signature



