LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PROPRIETÁRIO:

IRIS LUIZ ALVES

TELEFONE/CELULAR: (34)99967-9488

CPF: 443.126.286-53

DATA AVALIAÇÃO: 21/01/2021

ENDEREÇO COMPLETO: FAZENDA FRAGATA OU NAU DE GUERRA

CIDADE: TIROS/MG

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Garantia em Operação de Crédito

ÁREA: 5,7794 HA

REGISTRO: R1 - Livro 2-BK

MATRÍCULA: 12125

DATA: 21/08/2020

CAR:

MG-3168903-5AC55CFF0B7A47838A33A6BA970D5687 de 05/05/2015

OUTORGA:

○ SIM ◉ NÃO

POSSUÍ ALGUM SISTEMA DE IRRIGAÇÃO INSTALADO:

○ SIM ◉ NÃO

COORDENADAS GEODESICAS:

Latitude: - 19.0907 Longitude: - 45.7995

ALTITUDE:

865 mts

LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO:

- O imóvel está distante 57,4 km da cidade de São Gotardo/MG, localizado no município de Tiros/MG região da Fragata.
- O acesso ao imóvel é relativamente facil, com 28 km em estrada de terra bem conservada, sem grandes problemas para trânsito de produtos ou da produção.
- Imóvel possui energia elétrica bem próximo e não tem nenhuma benfeitoria.
- Referente a possibilidade de negócios deste imóvel considero de média a difícil a negociação por ser distante de cidade, terreno maioria da área com declividade acentuada, sem benfeitorias e sem pastagem formada.

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE OS RECURSOS HÍDRICOS:

Propriedade tem 1 nascente e um córrego em uma de suas divisas. Possui em sua área uma caixa que armazena água que vem desta nascente.

TOPOGRAFIA:

Topografia acidentada com pequena parte da área plana.

COBERTURA VEGETAL:

Toda área com mato nativo, sem cobertura plantada.

BENFEITORIAS:

Não possui benfeitorias.

CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS: *(VEJA ANEXO I)*

- Grupo de Capacidade de Uso: Grupo A (terras passíveis 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 com textura argilosa.

3 (TRÊS) ÚLTIMAS CULTURAS:

Propriedade não tem nenhum cultivo ou pastagem formada. Campo nativo.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O imóvel avaliado, é de média a baixa liquidez no mercado imobiliário da região. Área com possibilidade para pecuária devido sua topografia e pequenos plantios devido área pequena apta a mecanização. Também distante de cidades.

VALOR DE MERCADO:

- Valor da Terra nua: R$ 10.000,00/ha * 5,7794 ha = R$ 57.794,00

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.

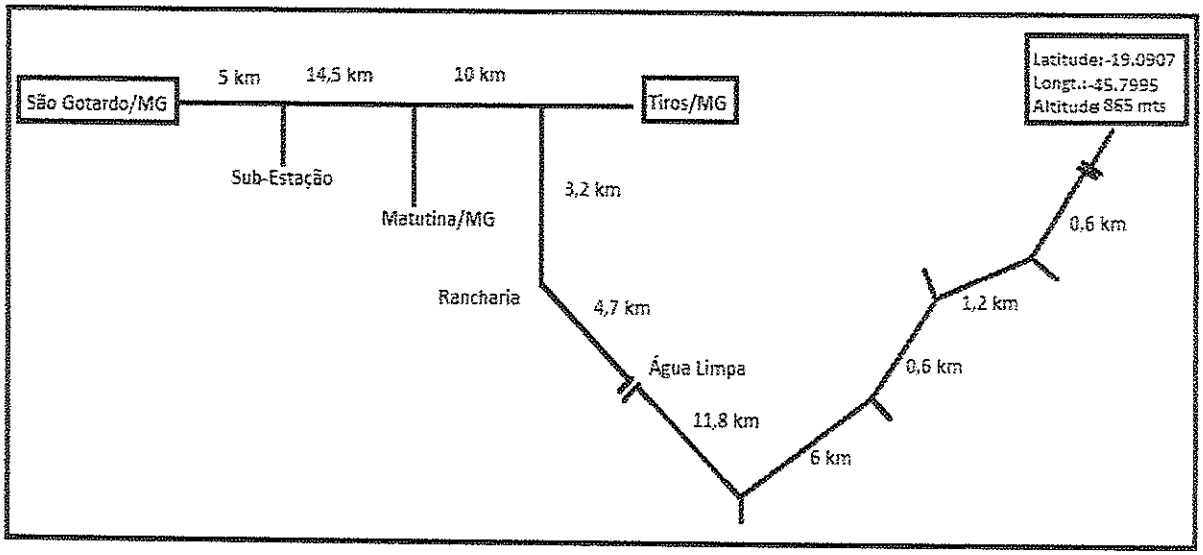
CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A área do imóvel tem aptidão para pecuária e pequenos plantios. Considero apta a atividade pecuária e atividade agrícola em pequena parte do imóvel.
A área, embora pequena, tem RL associada a outras matrículas em um total de 229,99 ha de área total e com Reserva Legal de 47,31 ha.

ROTERIO DE ACESSO:

De São Gotardo/MG sentido a Matutina/MG siga em asfalto por 19,5 km até acesso aesta cidade, siga em direção a Tiros/MG por 10 km e vire a direita na Venda. Siga em estrada de terra por 3 km até a Rancharia, mantenha a sua esquerda, siga por 4,7 km até Povoadao Água Limpa, siga por 11,8 km, vire a esquerda em bifurcação. Ande mais 6 km mantenha a esquerda, siga por 600 mts e vire a direita em bifurcação, siga mais 1,2 km mantenha a esquerda e mais 600 mts chegará porteira a direita entrada da propriedade.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



FOTOGRAFIAS:





São Gotardo/MG, 22 de Janeiro de 2021

Jarbas de Pádua Corrêa
Eng. Agrônomo
CREA-MG 59052/D

Jarbas de Pádua Corrêa

Engenheiro Agrônomo

CREA-MG 59052/D