LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PROPRIETÁRIO:

IRIS LUIZ ALVES

TELEFONE/CELULAR:	**CPF:**	**DATA AVALIAÇÃO:**
(34)99967-9488	443.126.286-53	21/01/2021

ENDEREÇO COMPLETO: FAZENDA FRAGATA OU NAU DE GUERRA

CIDADE: TIROS/MG

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Garantia em Operação de Crédito

ÁREA: 5,8344 HA

REGISTRO:	**MATRÍCULA:**	**DATA:**
R1 - Livro 2-BK	12126	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: -19.0881 Longitude: -45.7961

ALTITUDE:

882 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 passando próximo, 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:

Esta matrícula não faz divisa com nenhum córrego mas possui 1 nascente na sua área. Dentro da área tem uma caixa d'água que é abastecida pela água das nascentes via bombeamento hidráulico.

TOPOGRAFIA:

Parte da área com topografia acidentada e outra parte plana com possibilidade de mecanização.

COBERTURA VEGETAL:

Toda área com mato nativo, sem cobertura plantada.

BENFEITORIAS:

Não possui benfeitorias na área.

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 parte da área apta a mecanização. Também distante de cidades.

VALOR DE MERCADO:

- Valor da Terra nua: R$ 10.000,00/ha * 5,8344ha = R$ 58.344,00

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.

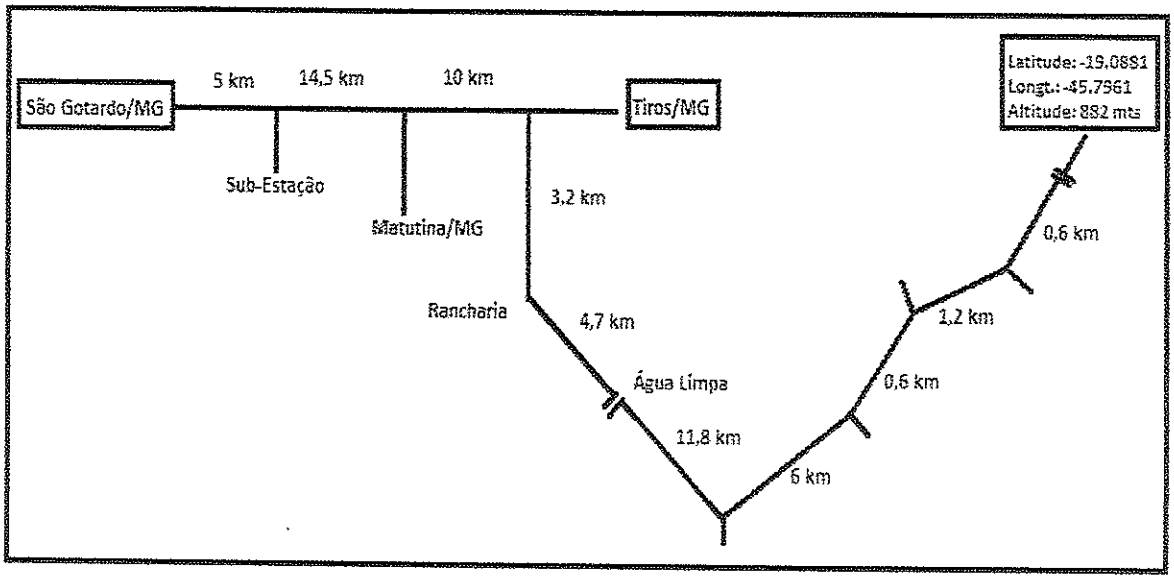
CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A área do imóvel tem aptidão para pecuária e pequenos plantios. Área pequena com acesso a água via bombeamento de nascentes. Divisa é feita em grota com nascente. 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.

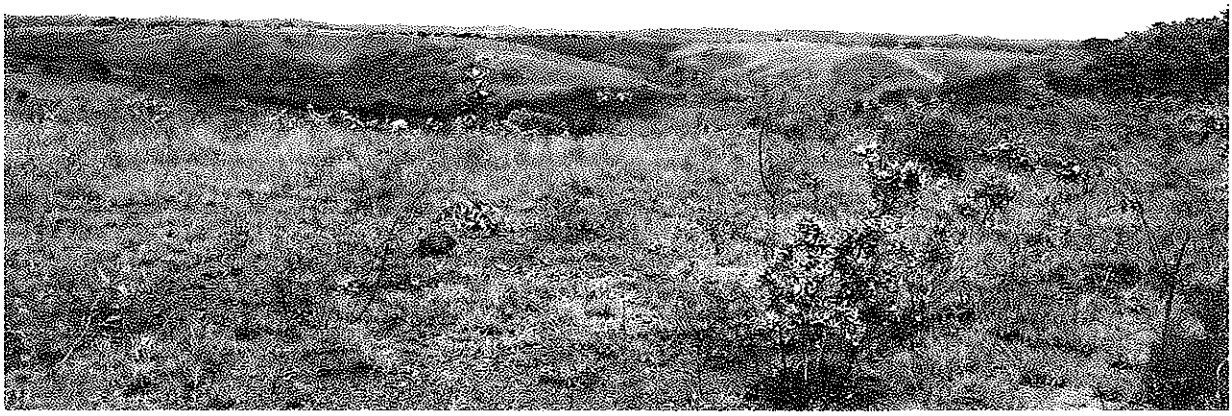
ROTERIO DE ACESSO:

De São Gotardo/MG sentido a Matutina/MG siga em asfalto por 19,5 km até acesso a esta 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