LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1-Solicitante: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Oeste Mineiro – Ltda – Sicoob Credicopa – CNPJ 71.297.899/0001-02 - Rua Olegário Maciel Nº 443 – Centro – Patos de Minas – Mg.

2- Objetivo da Avaliação: "O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de negociação.

3- Identificação do Imóvel: MATRICULA: **28805** – "IMÓVEL RURAL" - Fazenda São Pedro e São Paulo - Município de Presidente Olegário – MG - CEP RURAL 38750-000.

4- Descrição do Imóvel: Uma sorte de terras, DIVIDIDA, situada na Fazenda São Pedro e São Paulo, Município: Presidente Olegário – MG, com área de 76, 4195 has (setenta e seis hectares, quarenta e um ares e noventa e cinco centiares) com as divisas e confrontações constantes na matrícula.

Obs: Sem benfeitorias.

4.1.Código do Imóvel Rural nº 951.030.411.426-7 - NIRF: 2.458.999-3.

4.2. Latitude: 18°25'32,74" S Longitude: 46°20'07,48" O

4.3. Roteiro de acesso: Saindo de Patos de Minas, sentido a Presidente Olegário, vire a direita na entrada do sertãozinho, depois siga por aproximadamente 8,5 km até o Trevo da Xavasca e vire a esquerda depois mais cerca de 2,3 km vire a direita novamente, depois mais 1,5 km vire a esquerda, depois a primeira a direita, siga por mais 2 km e vire a esquerda novamente, depois siga por mais 1,4 km e vire a esquerda depois a direita , depois vire a esquerda e depois a direita novamente, depois cerca de 600 metros na bifurcação siga pela esquerda e depois a direita depois mais 1 km permaneça pela esquerda, siga por mais cerca de 1,75 km até a porteira de madeira, passe pela porteira e siga por mais aproximadamente 500 metros até a entrada da propriedade.

5-Topografia: terra semi-plana, as divisas são aas grotas que a cercam.

6-Situação do Imóvel: desocupado;

7 -Destinação do Imóvel: rural;

8- Metodologia Avaliatória: A metodologia aplicada na avaliação do imóvel objeto deste laudo, foi o MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, por ser este, que melhor exprime o valor real de mercado. O valor do Bem é estimado através de comparação com dados de mercado assemelhados, quanto as características intrínsecas e extrínsecas.

9-Diagnóstico de Mercado: Em virtude das condições supracitadas, o imóvel se enquadra na condição de **baixa liquidez** no mercado imobiliário local.

10- Vistoria: A vistoria do imóvel foi realizada na data de 23/01/2025 (vinte e três de janeiro de dois mil e vinte e cinco).

11- Levantamento fotográfico - Fotos no anexo.

11.1.Valor médio de Mercado (VMM): R$912.319,00 (novecentos e doze mil, trezentos e dezenove reais).

11.1.1.Área de APP: 1,2341 à R$5.000,00 (cinco mil reais) = R$6.170,50 (seis mil, cento e setenta reais e cinquenta centavos).

11.1.2.Área de reserva legal: 16,2719 à R$5.000,00 (cinco mil reais) = R$81.359,50 (oitenta e um mil, trezentos e cinquenta e nove reais e cinquenta centavos).

11.1.3.Área consolidada: 58,9135 à R$14.000,00 (quatorze mil reais) = R$824.789,00 (oitocentos e vinte e quatro mil, setecentos e oitenta e nove reais).

11.2.Valor médio para Venda Forçada (VMVF): R$794.492,00 (setecentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa e dois reais).

11.2.1.Área de APP: 1,2341 à R$5.000,00 (cinco mil reais) = R$6.170,50 (seis mil, cento e setenta reais e cinquenta centavos).

11.2.2.Área de reserva legal: 16,2719 à R$5.000,00 (cinco mil reais) = R$81.359,50 (oitenta e um mil, trezentos e cinquenta e nove reais e cinquenta centavos).

11.2.3.Área consolidada: 58,9135 à R$12.000,00 (doze mil reais) = R$706.962,00 (setecentos e seis mil, novecentos e sessenta e dois reais).

12- Encerramento: O presente Laudo de Avaliação de Imóvel, é composto de 02 (duas) folhas impressas, de 01 (um) lado só.

Patos de Minas,24 de janeiro de 2025.

LILIA MARIA DOS REIS:05197568607

Assinado de forma digital por LILIA MARIA DOS REIS:05197568607
Dados: 2025.01.24 15:20:53 -03'00'

CRECI 16203 MG