

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

EEMOVEL
VALUATION.AGRO

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Solicitante	Sicredi Rota das Terras RS/MG	Matrícula	11.217
Proponente	SAG Importação e Comércio Varejista de Insumo Agrícola EIRELI	CNPJ	35.651.358/0001-69
Proprietário	Jorge Laércio Pacau de Almeida	CPF	080.101.576-60
Município	Varjão de Minas	UF	MG
Demoninação	Fazenda São Gonçalo, Andrade e Corte	Área da Matrícula	311,3708 ha
Averbação de reserva legal: Sim			
Área com possibilidade de produção agropecuária: Não			

Avaliação realizada a partir da análise de potencial produtivo do imóvel. Foram analisadas as características do solo, histórico de vegetação, relevo, produtividade média esperada e custos para mecanização.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Área total da Matrícula (ha)	311,3708	Avaliação Final	R\$ 4.083.395,20	Valor de Liquidez Forçada	R\$ 3.266.716,16
Avaliação elaborada por EEmovel Inteligência Imobiliária.					
Data: 05 de Novembro de 2025					

3. GEOLOCALIZAÇÃO

Fonte de informações sobre localização: Para geolocalização foi utilizado o código da matrícula .
Atualmente, o polígono do CAR encontra-se ativo e conforme a matrícula no SICAR.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL / EMPRESA DE AVALIAÇÃO

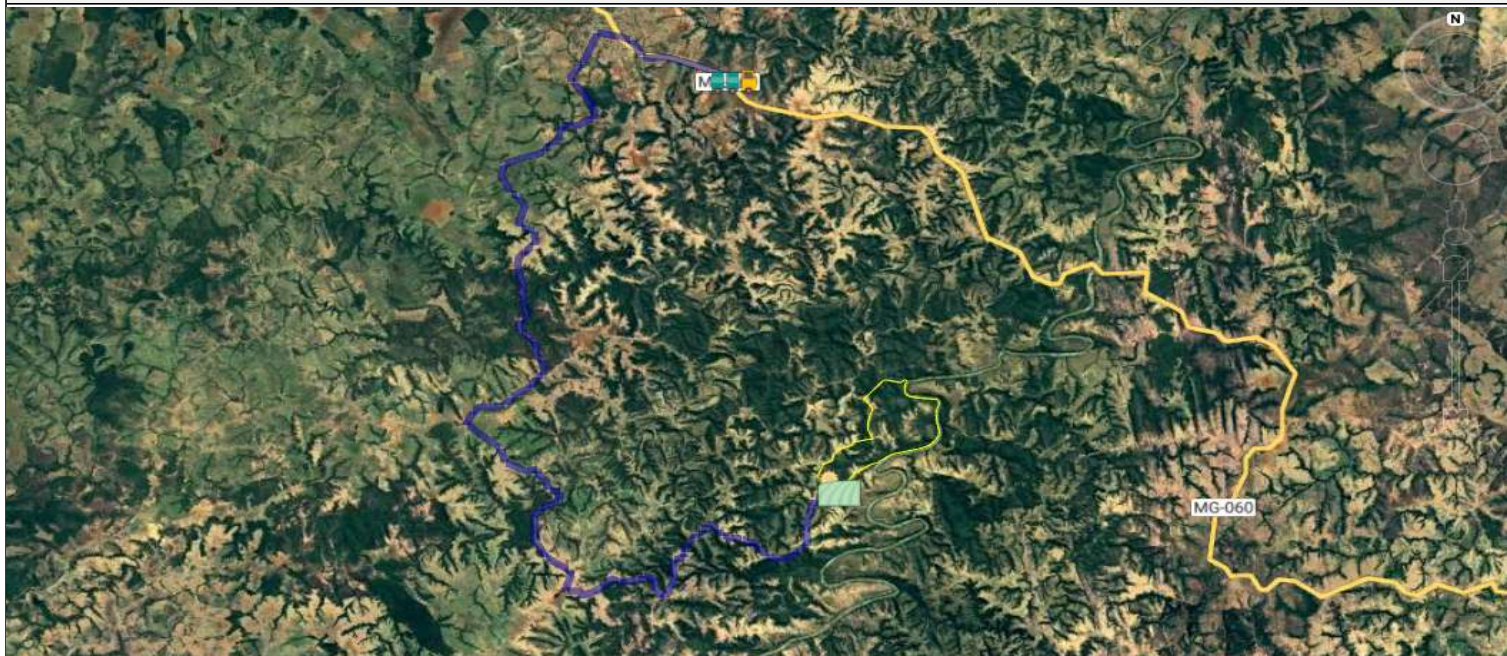
Empresa: EEMOVEL SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA
Avaliador: Ana Karolina Pelegrini
CREA: PR-233256/D

Assinatura: Ana Karolina Pelegrini

4. LOGÍSTICA

Aqui é analisado a questão logística do imóvel, verificando a distância entre a propriedade e a rodovia mais próxima, e em caso de imóveis destinados para a produção de grãos, é observada a distância até a unidade armazenadora mais próxima (mapeamento próprio da EEmoViel).

	Tipo de estrada	Distância (km)	Identificação
Até a Rodovia	Estrada Rural / Trecho Urbano	32,2	MG - 060



5. RELEVO

Altitude mínima (m)	642
Altitude média (m)	684
Altitude máxima (m)	764

Imóvel possui elevação conforme mapa abaixo, desnível médio detectado 10.56%, desnível máximo 30.12%.
Dados: Satélite SRTM, resolução espacial 30m.



O estudo de relevo visa analisar e agregar valor ao imóvel com base no seu desnível médio em duas frentes. Na primeira a análise do desnível levando em conta apenas a propriedade e na segunda o desnível comparado com o seu entorno, num raio de 20km, tendo assim uma perspectiva qualitativa do imóvel com base na sua altitude.

É analisado o desnível médio, levando em consideração os pontos mínimo, médio e máximo da propriedade e do entorno, além de expressar o intervalo dessa dispersão.

Tipo de Declividade	Porcentagem
Plano	5,80%
Suave Ondulado	28,64%
Ondulado	61,36%
Forte Ondulado	4,21%
Montanhoso	0,00%
Escarpado	0,00%

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

EEmoVei
VALUATION.AGRO

6. TIPO DE SOLO - CLASSIFICAÇÃO DE SOLOS EMBRAPA

CXbd24 - Cambissolos Haplicos Tb Distroficos + Cambissolos Humicos Distroficos + Neossolos Litolicos Distroficos.

7. CLASSIFICAÇÃO CLIMÁTICA DE KÖPPEN

Cwa - Clima subtropical úmido influenciado pelas monções, a média do mês mais frio está acima de 0 °C ou -3 °C, pelo menos um mês tem temperatura média acima de 22 °C e ao menos quatro meses apresentam média acima de 10 °C. Neste clima, o verão é pelo menos dez vezes mais chuvoso do que o inverno, que é seco. Pode-se dizer também que 70% da chuva cai durante os meses mais quentes, e somente 30% cai nos meses mais frios.

Aw ou As - Clima de savana, apresenta uma estação mais seca no inverno (Aw) ou no verão (As), onde o mês mais seco tem precipitação inferior a 60 mm e equivale a menos de 4% da precipitação anual total.

8. BIOMA BRASILEIRO

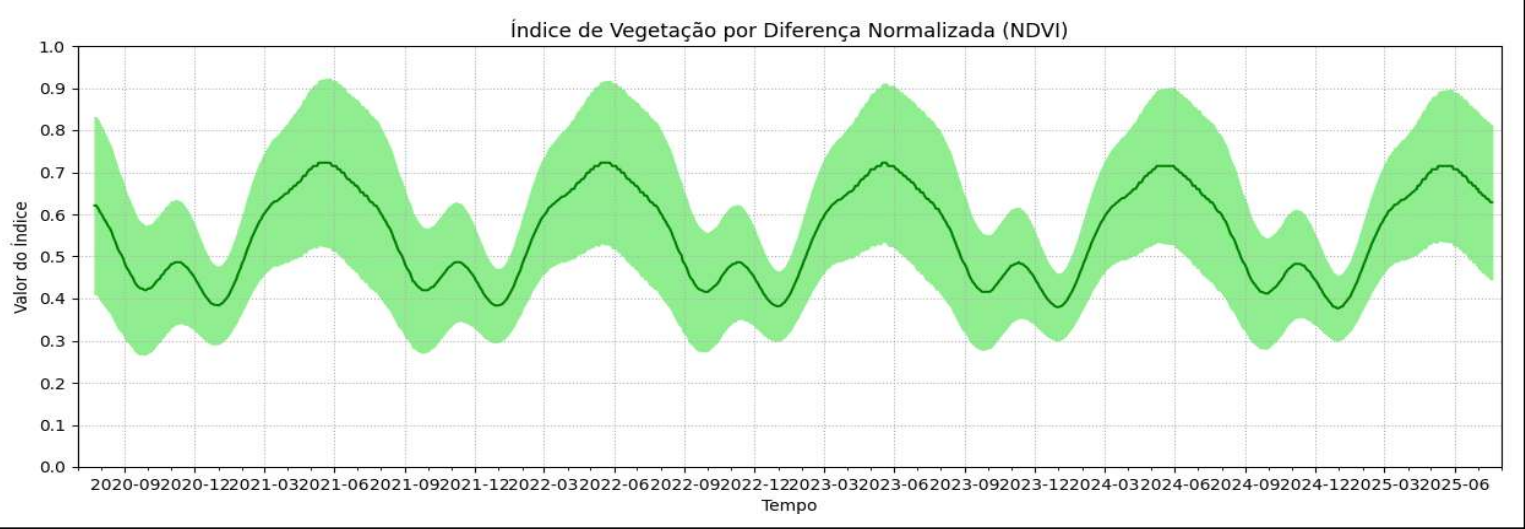
Bioma: **Cerrado**

O Cerrado é o segundo maior bioma da América do Sul, está presente em todas as Regiões brasileiras, e ocupa uma área de 1.983.017 km², cerca de 23,3% do território nacional (IBGE, 2019). Sua área contínua incide sobre os estados de Goiás, Tocantins, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, São Paulo, Bahia, Piauí, Maranhão, Rondônia, Pará, Paraná, e Distrito Federal. Neste espaço territorial encontram-se as nascentes das três maiores bacias hidrográficas da América do Sul (Amazônica/Tocantins, São Francisco e Prata), o que resulta em um elevado potencial aquífero e favorece a sua biodiversidade. Segundo Ribeiro & Walter (2008), o bioma compreende diferentes fitofisionomias, que abrangem formações campestres (Campo Limpo, Campo Sujo e Campo Rupestre), savânicas (Vereda, Palmeiral, Parque de Cerrado e Cerrado sentido restrito), e florestais (Cerradão, Mata Seca, Mata de Galeria, Mata Ciliar). Considerado como um hotspot mundial de biodiversidade, o Cerrado apresenta extrema abundância de espécies endêmicas e sofre uma excepcional perda de habitat, especialmente devido a instalação e desenvolvimento de atividades agropecuárias. De acordo com o TerraClass Cerrado de 2018, restam 49,9% da área do Cerrado coberta por vegetação natural. O bioma também tem importante papel social: muitas populações sobrevivem de seus recursos naturais, incluindo etnias indígenas, geraizeiros, ribeirinhos, babaqueiras, vazanteiros e comunidades quilombolas que, juntas, fazem parte do patrimônio histórico e cultural brasileiro, e detêm um conhecimento tradicional de sua biodiversidade. (Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima)

9. HISTÓRICO DO ÍNDICE DE VEGETAÇÃO

A partir de imagens de satélite é possível observar o padrão vegetativo ao longo do tempo. Satélite: Sentinel-2
Sensor MultiSpectral Instrument (MSI), Level-1C,
Bandas utilizadas:
B4 Red (vermelho) 10 metros 664,5nm (S2A) / 665nm (S2B)
B8 NIR (Infravermelho próximo) 10 metros 835,1nm (S2A) / 833nm (S2B)

Ao longo dos últimos 3 anos, percebe-se que a vegetação do imóvel oscilou naturalmente conforme as estações do ano, ou seja, não foi observado o padrão esperado para plantio e colheita de culturas anuais em outra parte do imóvel. Dessa forma, entendemos que nesse período o imóvel não foi utilizado pra produção de grãos, apresentando características de uso de Vegetação Nativa e Pastagem Natural.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

10. RATING EEMOVEL 1			
Fator	Ofertas da Região	Distância da Unidade Armazenadora	Distância da Rodovia
Classificação	C	N/A	C

11. VALORES DE REFERÊNCIA

De acordo com a referência EEmovel, é possível estabelecer o valor base de hectare por tipo de produção, e nele é aplicado um acréscimo ou um decréscimo com base no Rating EEmovel para cada fator descrito.

Cobertura	Qualidade	Área (ha)	% de ocupação	Referência EEmovel 2	Relevo	Solo	NDVI	Rating EEmovel	Valor
Mista	Pastagem Natural / Vegetação Nativa / Solo Exposto	192,5973	62%	R\$ 20.000,00	C	C	C	0,95	R\$ 3.659.348,70
Cerrado	Reserva Legal	50,8451	16%	R\$ 5.000,00	N/A	N/A	N/A	1,00	R\$ 254.225,50
Cerrado	APP	67,9284	22%	R\$ 2.500,00	N/A	N/A	N/A	1,00	R\$ 169.821,00
		311,3708	100%	R\$ 13.336,53				0,98	R\$ 4.083.395,20

1 - Referência: base de transações próprias
2 - Área possui 7,78 módulos fiscais

Rating EEmovel é uma qualitativa do imóvel com base em diferentes fatores, vinculados a pesos matemáticos. São os fatores utilizados:

Ofertas da região: É analisado através de uma grande base de dados de ativos imobiliários, quais os valores anunciados e transacionados na região. Em cima desses dados é feito uma ponderação com base no nível de oferta e transação. É ponderado o valor do imóvel com base em um índice indicativo de negociações que é definido por essa relação "oferta x transação", acrescentando ou depreciando o valor do bem levando em consideração os valores da região para imóveis de características similares.

Solo: É verificado qual o tipo de solo presente no imóvel e ponderado o valor com base no tipo e se há compatibilidade entre eles. Para solos melhores, que não necessitam de grandes correções para chegar no potencial máximo de produtividade da cultura mais indicada para a região.

Relevo: O estudo de relevo visa analisar e agregar valor ao imóvel com base no seu desnível médio em duas frentes. Na primeira a análise do desnível levando em conta apenas a propriedade e na segunda o desnível comparado com o seu entorno, num raio de 20km, tendo assim uma perspectiva qualitativa do imóvel com base na sua altitude.

É analisado o desnível médio, levando em consideração os pontos mínimo, médio e máximo da propriedade e do entorno, além de expressar o intervalo dessa dispersão.

Fator de Biomassa: A análise de NDVI visa entender qual o índice de vegetação no imóvel dentro do período dos últimos três anos. Analisamos o índice vegetativo para entender como foi utilizado o imóvel, se comportamento do gráfico indica que foi utilizado para cultura de grãos, reflorestamento, pastagem ou vegetação nativa.

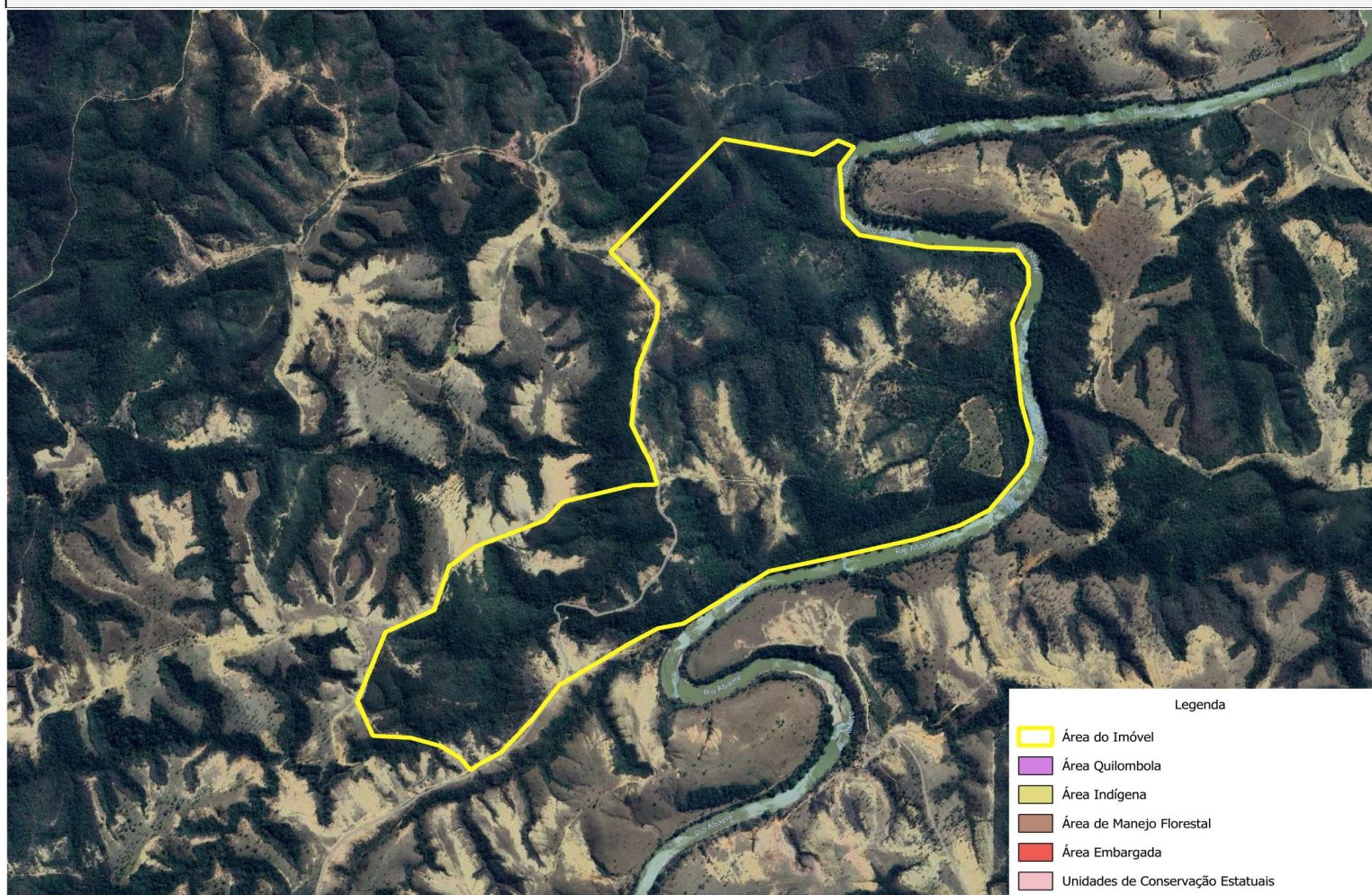
Distância para a rodovia: É verificado qual a distância do imóvel até a rodovia asfaltada mais próxima.

Distância para a Unidade de armazenamento: Se o imóvel é destinado para produção de grãos, é analisado a distância para a unidade de armazenamento mais próxima.

12. ANÁLISE AMBIENTAL

Na análise sócio-ambiental realizada foram consideradas as seguintes camadas:

- Área Quilombola;
- Área Indígena;
- Área de Manejo Florestal;
- Área Embargada;
- Unidades de Conservação Estaduais



O imóvel está inserido junto ao SICAR pelo seguinte código: MG-3170750-2037BD00E4284D89AC3F61454AB36C0B