

| ÁREAS (ha)       |                  |                 |
|------------------|------------------|-----------------|
| MATRÍCULA        | CAR:             | ESTIMADA        |
| Terreno: 47,3333 | Terreno: 47,3500 | Terreno: 0,0000 |

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| <b>R\$ 452.000,00</b> | quatrocentos e cinquenta e dois mil reais |
|-----------------------|-------------------------------------------|

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>R\$ 226.000,00</b> | duzentos e vinte e seis mil reais |
|-----------------------|-----------------------------------|

|                     |            |  |  |
|---------------------|------------|--|--|
| Regime de Ocupação: | DESOCUPADO |  |  |
| Tipo Imóvel:        | RURAL      |  |  |
|                     |            |  |  |

|  |
|--|
|  |
|  |

Diante das características do imóvel, considerando-se ainda a sua localização, dimensão, aliado a situação de momento do mercado imobiliário, entendemos que trata-se de imóvel de ruim comercialização.

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| O Imóvel se encontra inserido em zona rural do município. |
|-----------------------------------------------------------|

| Situação | Tipo da estrada | Distância do Asfalto (km) | Praticabilidade no ano | Escala de Valor |
|----------|-----------------|---------------------------|------------------------|-----------------|
| Má       | terra           | 40,00                     | Ruim                   | 75              |
|          |                 |                           |                        |                 |

Diante das condições das estradas de acesso ao imóvel e por possuir ruim trafegabilidade durante todas as épocas do ano, consideramos sua localização como ruim.

Partindo da cidade de Buritis - MG pela Rua Abaete, percorrer aproximadamente 23 km até a vila São Vicente, seguir reto pela vila, percorrer aproximadamente 2 km, virar à esquerda no mata burro com a porteira azul, percorrer aproximadamente 11 km, virar á direita após a porteira, subir o cerro e percorrer aproximadamente 13 km a pé, encontrando o início do imóvel.

Vistoria realizada como externa conforme solicitado pela Cooperativa. Não foi possível o acesso até as limitações do imóvel uma vez que as estradas se encontram em situações precárias e sem condições de acesso. As informações e enquadramentos foram embasados pelas características da região.

|             |                                   |       |                    |                              |                |
|-------------|-----------------------------------|-------|--------------------|------------------------------|----------------|
|             |                                   |       |                    |                              |                |
| Local:      | SÃO PAULO                         |       | Engº. Agrº:        | LUCIANO LOUREIRO DE VALENTIN |                |
| Data laudo: | 07/04/2026                        |       | CREA:              | 5060368084                   |                |
| Empresa:    | LVN Engenharia e Avaliações Ltda. | CNPJ: | 02.410.128/0001-59 | CPF:                         | 094.969.828-83 |

| Especificação                                 | Área(ha)       | Fertilidade | Classe | Erosão   |
|-----------------------------------------------|----------------|-------------|--------|----------|
|                                               |                | alta        | I      |          |
|                                               |                | alta        | II     |          |
|                                               |                | média       | III    |          |
|                                               |                | média       | IV     |          |
|                                               |                | média       | V      |          |
|                                               |                | baixa       | VI     |          |
| pastagem                                      | 18,9333        | baixa       | VII    | moderada |
| área de reserva legal /preservação permanente | 28,4000        | baixa       | VIII   | moderada |
| <b>Total</b>                                  | <b>47,3333</b> |             |        |          |

**Coordenada Geográfica**

15°31'28.96"S 46°42'42.27"W

**Topografia:**

A topografia do imóvel pode ser enquadrada como ondulada a fortemente ondulada.

**Hidrografia:**

O imóvel é servido por recursos hídricos naturais.

**Solos:**

Latossolos - são solos minerais, homogêneos, com pouca diferenciação entre os horizontes ou camadas, reconhecido facilmente pela cor quase homogênea do solo com a profundidade. Os Latossolos são profundos, bem drenados e com baixa capacidade de troca de cátions, com textura média ou mais fina (argilosa, muito argilosa) e, com mais frequência, são pouco férteis.

| <b>Tabela 01</b>     | <b><u>Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (KOZMA, 1984)</u></b>                                                      |                            |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Classe de uso</b> | <b>Critério</b>                                                                                                                                                    | <b>Escala de valor (%)</b> |
| <b>I</b>             | Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida e orizicultura.                                       |                            |
| <b>II</b>            | Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura.                        |                            |
| <b>III</b>           | Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento) renda líquida de orizicultura.                       |                            |
| <b>IV</b>            | Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à e pastagem em 4 anos. |                            |
| <b>V</b>             | Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida à pecurária leiteira.                                                                          |                            |
| <b>VI</b>            | Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.                                 |                            |
| <b>VII</b>           | Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estrada de acesso), renda líquida de exploração silvícola.             | 40                         |
| <b>VIII</b>          | Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.                                                  | 60                         |

**Imóvel****Situação atual do imóvel:**

O imóvel não está sendo explorado comercialmente.

**Diagnostico de mercado:**

Diante das características do imóvel, a disponibilidade de imóveis e a atual situação de momento do mercado imobiliário, entendemos que sua liquidez ocorra à médio prazo.

**Benfeitorias:**

O imóvel não possui benfeitorias.

LVN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Informações Ambientais

|                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| O imóvel está cadastrado na lista de áreas embargadas divulgada pelo IBAMA?                                | NÃO |
| O imóvel está localizado dentro de terra indígena?                                                         | NÃO |
| O imóvel está localizado dentro de terra Quilombola?                                                       | NÃO |
| O imóvel está localizado dentro de áreas prioritárias, preservação e/ou unidades de conservação?           | NÃO |
| O imóvel está cadastrado na lista do trabalho análogo ao escravo (disponível no MET)?                      | NÃO |
| O imóvel está localizado em área de preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e/ou histórico? | NÃO |
| O imóvel está cadastrado no CAR - Cadastro Ambiental Rural?                                                | SIM |

Ressalvas

|                                                                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| IMÓVEL ENCRAVADO - sem acesso direto por via pública                                                                       | SIM |
| Áreas invadidas identificadas pelo avaliador como sendo de comercialização ruim                                            | NÃO |
| Matrícula de imóvel situado no meio de áreas do proprietário                                                               | NÃO |
| Reserva legal não preservada e não averbada                                                                                | NÃO |
| Desmatamento sem autorização do Órgão Ambiental                                                                            | NÃO |
| Reserva legal não preservada e averbada                                                                                    | NÃO |
| Divergência da área do terreno da matrícula e a identificada na visita sem apresentação de documento (georreferenciamento) | NÃO |
|                                                                                                                            |     |

Encerramento

Diante das condições das estradas de acesso ao imóvel e por possuir ruim trafegabilidade durante todas as épocas do ano, consideramos sua localização como ruim.

O imóvel não está sendo explorado comercialmente.

Diante das características do imóvel, a disponibilidade de imóveis e a atual situação de momento do mercado imobiliário, entendemos que sua liquidez ocorra à médio prazo.

Não foi possível acessar a propriedade. A aproximadamente 13 km de distância a estrada se torna intransitável.

0

0



SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

|                             |           |             |       |         |       |
|-----------------------------|-----------|-------------|-------|---------|-------|
| Localização :               | RuaAbaete |             |       |         |       |
| Distância do asfalto (km) : | 40,00     | Município : |       | Buritis | UF:MG |
| Classe do imóvel :          | rural     | Tipo :      | rural |         |       |

DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS

|                                         |     |         |     |         |  |              |              |     |     |    |   |      |
|-----------------------------------------|-----|---------|-----|---------|--|--------------|--------------|-----|-----|----|---|------|
| Área Total (ha) :                       |     | 47,3333 |     |         |  |              | Fator Área : |     | 100 |    |   |      |
| Classe e Capacidade de Uso das Terras : |     |         |     |         |  |              |              |     |     |    |   |      |
| Classe I:                               | 0   | x       | 100 | =       |  |              | Classe V:    | 0   | x   | 50 | = |      |
| Classe II:                              | 0   | x       | 95  | =       |  |              | Classe VI:   | 0   | x   | 40 | = |      |
| Classe III:                             | 0   | x       | 75  | =       |  |              | Classe VII:  | 40  | x   | 30 | = | 0,12 |
| Classe IV:                              | 0   | x       | 55  | =       |  |              | Classe VIII: | 60  | x   | 20 | = | 0,12 |
| Situação :                              | Má  |         |     | Índice: |  | 75           | Somatória    | 100 | I.A |    | = | 0,24 |
| Formação :                              | 100 |         |     |         |  | Fator Extra: |              | 100 |     |    |   |      |

|       |  |
|-------|--|
| Obs.: |  |
|       |  |

| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01              |  |  |                                                                                                                                                                         |   |     |         |             |                          |              |  |            |   |              |     |      |      |
|-----------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|---------|-------------|--------------------------|--------------|--|------------|---|--------------|-----|------|------|
| INFORMAÇÕES BÁSICAS                     |  |  |                                                                                                                                                                         |   |     |         |             |                          |              |  |            |   |              |     |      |      |
| Localização :                           |  |  | Estrada de Acesso á Buritis                                                                                                                                             |   |     |         |             |                          |              |  |            |   |              |     |      |      |
| Distância do asfalto (km) :             |  |  | 12,00                                                                                                                                                                   |   |     |         | Município : |                          | Buritis      |  |            |   | UF:          | MG  |      |      |
| Classe do imóvel :                      |  |  | rural                                                                                                                                                                   |   |     | Tipo :  | rural       |                          |              |  |            |   |              |     |      |      |
| Informante :                            |  |  | Nadia Nery                                                                                                                                                              |   |     |         | Sr.(a)      | Corretor                 |              |  | (061)      |   | 992740330    |     |      |      |
| DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS             |  |  |                                                                                                                                                                         |   |     |         |             |                          |              |  |            |   |              |     |      |      |
| Área Total (ha) :                       |  |  | 114,00                                                                                                                                                                  |   |     |         |             |                          | Fator Área : |  | 100        |   |              |     |      |      |
| Classe e Capacidade de Uso das Terras : |  |  |                                                                                                                                                                         |   |     |         |             |                          |              |  |            |   |              |     |      |      |
| Classe I:                               |  |  |                                                                                                                                                                         | x | 100 | =       |             | Classe V:                |              |  | 60         | x | 50           | =   | 0,30 |      |
| Classe II:                              |  |  |                                                                                                                                                                         | x | 95  | =       |             | Classe VI:               |              |  |            | x | 40           | =   |      |      |
| Classe III:                             |  |  |                                                                                                                                                                         | x | 75  | =       |             | Classe VII:              |              |  |            | x | 30           | =   |      |      |
| Classe IV:                              |  |  |                                                                                                                                                                         | x | 55  | =       |             | Classe VIII:             |              |  | 40         | x | 20           | =   | 0,08 |      |
| Situação :                              |  |  | Desfavorável                                                                                                                                                            |   |     | Índice: |             | 80                       |              |  | Somatória: |   | 100          | I.A | =    | 0,38 |
| Formação :                              |  |  |                                                                                                                                                                         |   |     |         |             |                          | Índice:      |  | 100        |   |              |     |      |      |
| Benfeitorias :                          |  |  | casa sede, casa do caseiro, galinheiro e curral                                                                                                                         |   |     |         |             |                          |              |  |            |   |              |     |      |      |
| Valor Estimado das Benfeitorias (R\$):  |  |  | 320.000,00                                                                                                                                                              |   |     |         |             | VALOR (R\$) 2.400.000,00 |              |  |            |   |              |     |      |      |
| Fator Extra :                           |  |  | 100                                                                                                                                                                     |   |     |         |             | Solicitado               |              |  |            |   | 2.400.000,00 |     |      |      |
|                                         |  |  |                                                                                                                                                                         |   |     |         |             | Valor Unitário :         |              |  |            |   | 21.052,63    |     |      |      |
| link:                                   |  |  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/buritis-mg-fazenda-2999786278.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/buritis-mg-fazenda-2999786278.html</a> |   |     |         |             |                          |              |  |            |   |              |     |      |      |

| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02              |  |  |                                                                                                                                                                                                                               |   |         |       |             |                          |            |  |     |       |              |            |      |      |
|-----------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|-------|-------------|--------------------------|------------|--|-----|-------|--------------|------------|------|------|
| INFORMAÇÕES BÁSICAS                     |  |  |                                                                                                                                                                                                                               |   |         |       |             |                          |            |  |     |       |              |            |      |      |
| Localização :                           |  |  | Estrada de Acesso á Buritis                                                                                                                                                                                                   |   |         |       |             |                          |            |  |     |       |              |            |      |      |
| Distância do asfalto (km) :             |  |  | 30,00                                                                                                                                                                                                                         |   |         |       | Município : |                          | Buritis    |  |     |       | UF:          | MG         |      |      |
| Classe do imóvel :                      |  |  | rural                                                                                                                                                                                                                         |   | Tipo :  | rural |             |                          |            |  |     |       |              |            |      |      |
| Informante :                            |  |  | Refúgio rural                                                                                                                                                                                                                 |   |         |       | Sr.(a)      |                          | Corretor   |  |     | (012) |              | 99669-6490 |      |      |
| DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS             |  |  |                                                                                                                                                                                                                               |   |         |       |             |                          |            |  |     |       |              |            |      |      |
| Área Total (ha) :                       |  |  | 67,00                                                                                                                                                                                                                         |   |         |       |             | Fator Área :             |            |  | 100 |       |              |            |      |      |
| Classe e Capacidade de Uso das Terras : |  |  |                                                                                                                                                                                                                               |   |         |       |             |                          |            |  |     |       |              |            |      |      |
| Classe I:                               |  |  |                                                                                                                                                                                                                               | x | 100     | =     |             | Classe V:                |            |  | 80  | x     | 50           | =          | 0,40 |      |
| Classe II:                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                               | x | 95      | =     |             | Classe VI:               |            |  |     | x     | 40           | =          |      |      |
| Classe III:                             |  |  |                                                                                                                                                                                                                               | x | 75      | =     |             | Classe VII:              |            |  |     | x     | 30           | =          |      |      |
| Classe IV:                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                               | x | 55      | =     |             | Classe VIII:             |            |  | 20  | x     | 20           | =          | 0,04 |      |
| Situação :                              |  |  | Desfavorável                                                                                                                                                                                                                  |   | Índice: |       | 80          |                          | Somatória: |  |     | 100   | I.A          |            | =    | 0,44 |
| Formação :                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                               |   |         |       |             | Índice:                  |            |  | 100 |       |              |            |      |      |
| Benfeitorias :                          |  |  |                                                                                                                                                                                                                               |   |         |       |             |                          |            |  |     |       |              |            |      |      |
| Valor Estimado das Benfeitorias (R\$):  |  |  |                                                                                                                                                                                                                               |   |         |       |             | VALOR (R\$) 1.200.000,00 |            |  |     |       |              |            |      |      |
| Fator Extra :                           |  |  | 100                                                                                                                                                                                                                           |   |         |       |             | Solicitado               |            |  |     |       | 1.200.000,00 |            |      |      |
|                                         |  |  |                                                                                                                                                                                                                               |   |         |       |             | Valor Unitário :         |            |  |     |       | 17.910,45    |            |      |      |
| link:                                   |  |  | <a href="https://www.chavesnaiao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mg-buritis-centro-670000m2-RS1200000/id-27180022/">https://www.chavesnaiao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mg-buritis-centro-670000m2-RS1200000/id-27180022/</a> |   |         |       |             |                          |            |  |     |       |              |            |      |      |

| ELEMENTO COMPARATIVO N° 03              |  |  |                                                                                                                                                                                                                     |   |     |         |             |                          |          |  |            |       |              |            |      |      |
|-----------------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|---------|-------------|--------------------------|----------|--|------------|-------|--------------|------------|------|------|
| INFORMAÇÕES BÁSICAS                     |  |  |                                                                                                                                                                                                                     |   |     |         |             |                          |          |  |            |       |              |            |      |      |
| Localização :                           |  |  | Estrada de Acesso á Buritis                                                                                                                                                                                         |   |     |         |             |                          |          |  |            |       |              |            |      |      |
| Distância do asfalto (km) :             |  |  | 30,00                                                                                                                                                                                                               |   |     |         | Município : |                          | Buritis  |  |            |       | UF:          | MG         |      |      |
| Classe do imóvel :                      |  |  | rural                                                                                                                                                                                                               |   |     | Tipo :  | rural       |                          |          |  |            |       |              |            |      |      |
| Informante :                            |  |  | Francisco de assis medeiros                                                                                                                                                                                         |   |     |         | Sr.(a)      |                          | Corretor |  |            | (061) |              | 99638-9752 |      |      |
| DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS             |  |  |                                                                                                                                                                                                                     |   |     |         |             |                          |          |  |            |       |              |            |      |      |
| Área Total (ha) :                       |  |  | 162,00                                                                                                                                                                                                              |   |     |         |             | Fator Área :             |          |  | 100        |       |              |            |      |      |
| Classe e Capacidade de Uso das Terras : |  |  |                                                                                                                                                                                                                     |   |     |         |             |                          |          |  |            |       |              |            |      |      |
| Classe I:                               |  |  |                                                                                                                                                                                                                     | x | 100 | =       |             | Classe V:                |          |  |            | x     | 50           | =          |      |      |
| Classe II:                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                     | x | 95  | =       |             | Classe VI:               |          |  |            | x     | 40           | =          |      |      |
| Classe III:                             |  |  |                                                                                                                                                                                                                     | x | 75  | =       |             | Classe VII:              |          |  |            | x     | 30           | =          |      |      |
| Classe IV:                              |  |  | 75                                                                                                                                                                                                                  | x | 55  | =       | 0,41        | Classe VIII:             |          |  | 25         | x     | 20           | =          | 0,05 |      |
| Situação :                              |  |  | Desfavorável                                                                                                                                                                                                        |   |     | Índice: |             | 80                       |          |  | Somatória: |       | 100          | I.A        | =    | 0,46 |
| Formação :                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                     |   |     |         |             |                          |          |  | Índice:    |       | 100          |            |      |      |
| Benfeitorias :                          |  |  | Casa sede                                                                                                                                                                                                           |   |     |         |             |                          |          |  |            |       |              |            |      |      |
| Valor Estimado das Benfeitorias (R\$):  |  |  | 500.000,00                                                                                                                                                                                                          |   |     |         |             | VALOR (R\$) 5.500.000,00 |          |  |            |       |              |            |      |      |
| Fator Extra :                           |  |  | 100                                                                                                                                                                                                                 |   |     |         |             | Solicitado               |          |  |            |       | 5.500.000,00 |            |      |      |
|                                         |  |  |                                                                                                                                                                                                                     |   |     |         |             | Valor Unitário :         |          |  |            |       | 33.950,62    |            |      |      |
| link:                                   |  |  | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mg-buritis-zona-rural-RS5500000/id-33689000/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mg-buritis-zona-rural-RS5500000/id-33689000/</a> |   |     |         |             |                          |          |  |            |       |              |            |      |      |

| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04              |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
|-----------------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|---|--------------|--------------------------|----------|------------|----|-------|--------------|------------|--------|--|
| INFORMAÇÕES BÁSICAS                     |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Localização :                           |  |  | Estrada de Acesso á Buritis                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Distância do asfalto (km) :             |  |  | 30,00                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |         |   | Município :  |                          |          | Buritis    |    |       | UF:          |            | MG     |  |
| Classe do imóvel :                      |  |  | rural                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   | Tipo :  |   | rural        |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Informante :                            |  |  | SERRA NEGRA IMOBILIÁRIA                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |         |   | Sr.(a)       |                          | Corretor |            |    | (061) |              | 99832-4844 |        |  |
| DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS             |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Área Total (ha) :                       |  |  | 330,00                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |         |   | Fator Área : |                          |          | 100        |    |       |              |            |        |  |
| Classe e Capacidade de Uso das Terras : |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Classe I:                               |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | x | 100     | = |              | Classe V:                |          |            |    | x     | 50           | =          |        |  |
| Classe II:                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | x | 95      | = |              | Classe VI:               |          |            |    | x     | 40           | =          |        |  |
| Classe III:                             |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | x | 75      | = |              | Classe VII:              |          |            |    | x     | 30           | =          |        |  |
| Classe IV:                              |  |  | 50                                                                                                                                                                                                                                                                                           | x | 55      | = | 0,28         | Classe VIII:             |          |            | 50 | x     | 20           | =          | 0,10   |  |
| Situação :                              |  |  | Desfavorável                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   | Índice: |   | 80           |                          |          | Somatória: |    |       | 100          | I.A        | = 0,38 |  |
| Formação :                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          | Índice:    |    |       | 100          |            |        |  |
| Benfeitorias :                          |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Valor Estimado das Benfeitorias (R\$):  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              | VALOR (R\$) 6.600.000,00 |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Fator Extra :                           |  |  | 100                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |         |   |              | Solicitado               |          |            |    |       | 6.600.000,00 |            |        |  |
|                                         |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              | Valor Unitário :         |          |            |    |       | 20.000,00    |            |        |  |
| link:                                   |  |  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-330-hectares-buritis-de-minas-mg-3017100460.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-330-hectares-buritis-de-minas-mg-3017100460.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=</a> |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05              |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| INFORMAÇÕES BÁSICAS                     |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Localização :                           |  |  | Estrada de Acesso á São Pedro do Passa Três                                                                                                                                                                                                                                                  |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Distância do asfalto (km) :             |  |  | 6,00                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |         |   | Município :  |                          |          | Buritis    |    |       | UF:          |            | MG     |  |
| Classe do imóvel :                      |  |  | rural                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   | Tipo :  |   | rural        |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Informante :                            |  |  | MAISVALOR IMOBILIÁRIA                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |         |   | Sr.(a)       |                          | Corretor |            |    | (061) |              | 9 91566090 |        |  |
| DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS             |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Área Total (ha) :                       |  |  | 45,50                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |         |   | Fator Área : |                          |          | 100        |    |       |              |            |        |  |
| Classe e Capacidade de Uso das Terras : |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Classe I:                               |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | x | 100     | = |              | Classe V:                |          |            | 80 | x     | 50           | =          | 0,40   |  |
| Classe II:                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | x | 95      | = |              | Classe VI:               |          |            |    | x     | 40           | =          |        |  |
| Classe III:                             |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | x | 75      | = |              | Classe VII:              |          |            |    | x     | 30           | =          |        |  |
| Classe IV:                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | x | 55      | = |              | Classe VIII:             |          |            | 20 | x     | 20           | =          | 0,04   |  |
| Situação :                              |  |  | Boa                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   | Índice: |   | 90           |                          |          | Somatória: |    |       | 100          | I.A        | = 0,44 |  |
| Formação :                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          | Índice:    |    |       | 100          |            |        |  |
| Benfeitorias :                          |  |  | Casa do caseiro, curral, galinheiro e depósito.                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Valor Estimado das Benfeitorias (R\$):  |  |  | 200.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |         |   |              | VALOR (R\$) 1.900.000,00 |          |            |    |       |              |            |        |  |
| Fator Extra :                           |  |  | 100                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |         |   |              | Solicitado               |          |            |    |       | 1.900.000,00 |            |        |  |
|                                         |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |         |   |              | Valor Unitário :         |          |            |    |       | 41.758,24    |            |        |  |
| link:                                   |  |  | <a href="https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/fazenda-minas-gerais-buritis-1327726644?lis=listing_1100">https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/fazenda-minas-gerais-buritis-1327726644?lis=listing_1100</a>                      |   |         |   |              |                          |          |            |    |       |              |            |        |  |



| CÁLCULO DO VALOR DAS TERRAS (VT)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |              |           |           |            |            |       |       |                                                                                    |           |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|-----------|-----------|------------|------------|-------|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|-----------|-------------|--------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|------|-----------------------------|--------|--|--|------------------|----------|-----------------------|--------|--|--|--|--|------------------------|----------|--|----------|---------|----------|--|-----------|--------|--|--|--|--|------------|--|--|--|-------------|-------|--|---------|----------|------------|------------------------|--|--|--|--|-----------------------------|--|--|--|--|------------|----------------------------------|--|--|--|--|------|--|--|--|--|--|------------------|--|--|--|--|------------|------------------------------|--|--|--|--|------------|
| nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         | Valor (R\$)  | Área (ha) | R\$ / ha  | Ff         | (R\$ / ha) | Fs    | Fcc   | FF                                                                                 | Fb        | Fa      | Fextra    | LIMITE      | LIMITE | HOM. (R\$/ha) | HOM.SAN.                                                                           |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
| 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Buritis | 2.400.000,00 | 114,00    | 21.052,63 | 0,90       | 18.947,37  | 0,938 | 0,632 | 1,000                                                                              | 0,867     | 1,000   | 1,000     | 0,440       | 0,440  | 8.336,84      | 8.336,84                                                                           |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
| 02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Buritis | 1.200.000,00 | 67,00     | 17.910,45 | 0,90       | 16.119,40  | 0,938 | 0,545 | 1,000                                                                              | 1,000     | 1,000   | 1,000     | 0,480       | 0,480  | 7.737,31      | 7.737,31                                                                           |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
| 03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Buritis | 5.500.000,00 | 162,00    | 33.950,62 | 0,90       | 30.555,56  | 0,938 | 0,522 | 1,000                                                                              | 0,909     | 1,000   | 1,000     | 0,370       | 0,370  | 11.305,56     | 11.305,56                                                                          |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
| 04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Buritis | 6.600.000,00 | 330,00    | 20.000,00 | 0,90       | 18.000,00  | 0,938 | 0,632 | 1,000                                                                              | 1,000     | 1,000   | 1,000     | 0,570       | 0,570  | 10.260,00     | 10.260,00                                                                          |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
| 05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Buritis | 1.900.000,00 | 45,50     | 41.758,24 | 0,90       | 37.582,42  | 0,833 | 0,545 | 1,000                                                                              | 0,895     | 1,000   | 1,000     | 0,270       | 0,270  | 10.147,25     | 10.147,25                                                                          |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
| <div><div>Tabela 6 - Grau de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamentos por fatores</div><table><tr><th rowspan="2">Descrição</th><th colspan="3">Grau</th></tr><tr><th>III</th><th>II</th><th>I</th></tr><tr><td>Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</td><td>£30%</td><td>30%-50%</td><td>&gt;50%</td></tr></table><div><table><tr><td>Intervalo de confiabilidade</td><td>23,66%</td></tr><tr><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Grau de Precisão</td><td>Grau III</td></tr><tr><td>Grau de Fundamentação</td><td>Grau I</td></tr></table></div></div> <div>Média Aritmética</div> <div>R\$9.557,39</div> <div>Limite Superior</div> <div>R\$12.424,61</div> <div>Limite Inferior</div> <div>R\$6.690,17</div> <div></div> <div>MÉDIA SANEADA</div> <div>R\$9.557,39</div> <div>Desvio Padrão</div> <div>1474,80</div> <div>Coeficiente de Variação</div> <div>15,43%</div> <div>Número de Elementos Saneados</div> <div>5</div> <div>Número Total de Elementos</div> <div>5</div> <div>t de Student</div> <div>1,5330</div> <tr><td colspan="4"></td></tr> <tr><td rowspan="2">Intervalo de Confiança</td><td colspan="2">Inferior</td><td>8.426,96</td><td>-11,83%</td></tr> <tr><td colspan="2">Superior</td><td>10.687,82</td><td>11,83%</td></tr> <tr><td colspan="4"></td></tr> <tr><td colspan="2">Vu Adotado</td><td colspan="2"></td><td>R\$9.557,39</td></tr> <tr><td colspan="2">Total</td><td>47,3333</td><td>9.557,39</td><td>452.382,81</td></tr> <tr><td colspan="5">CÁLCULO DO VALOR TOTAL</td></tr> <tr><td colspan="5">VALOR TOTAL DAS TERRAS (VT)</td><td>452.382,81</td></tr> <tr><td colspan="5">VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES (VC)</td><td>0,00</td></tr> <tr><td colspan="5"></td></tr> <tr><td colspan="5">VALOR DE MERCADO</td><td>452.382,81</td></tr> <tr><td colspan="5">VALOR DE MERCADO ARREDONDADO</td><td>452.000,00</td></tr> |         |              |           |           |            |            |       |       | Descrição                                                                          | Grau      |         |           | III         | II     | I             | Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | £30% | 30%-50% | >50% | Intervalo de confiabilidade | 23,66% |  |  | Grau de Precisão | Grau III | Grau de Fundamentação | Grau I |  |  |  |  | Intervalo de Confiança | Inferior |  | 8.426,96 | -11,83% | Superior |  | 10.687,82 | 11,83% |  |  |  |  | Vu Adotado |  |  |  | R\$9.557,39 | Total |  | 47,3333 | 9.557,39 | 452.382,81 | CÁLCULO DO VALOR TOTAL |  |  |  |  | VALOR TOTAL DAS TERRAS (VT) |  |  |  |  | 452.382,81 | VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES (VC) |  |  |  |  | 0,00 |  |  |  |  |  | VALOR DE MERCADO |  |  |  |  | 452.382,81 | VALOR DE MERCADO ARREDONDADO |  |  |  |  | 452.000,00 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       |                                                                                    | Descrição | Grau    |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       | III                                                                                |           | II      | I         |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       | Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | £30%      | 30%-50% | >50%      |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       | Intervalo de confiabilidade                                                        | 23,66%    |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       |                                                                                    |           |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       | Grau de Precisão                                                                   | Grau III  |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       | Grau de Fundamentação                                                              | Grau I    |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       |                                                                                    |           |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       | Intervalo de Confiança                                                             | Inferior  |         | 8.426,96  | -11,83%     |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       |                                                                                    | Superior  |         | 10.687,82 | 11,83%      |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       |                                                                                    |           |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       | Vu Adotado                                                                         |           |         |           | R\$9.557,39 |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       | Total                                                                              |           | 47,3333 | 9.557,39  | 452.382,81  |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       | CÁLCULO DO VALOR TOTAL                                                             |           |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
| VALOR TOTAL DAS TERRAS (VT)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |              |           |           | 452.382,81 |            |       |       |                                                                                    |           |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
| VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES (VC)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |              |           |           | 0,00       |            |       |       |                                                                                    |           |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |           |           |            |            |       |       |                                                                                    |           |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
| VALOR DE MERCADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |              |           |           | 452.382,81 |            |       |       |                                                                                    |           |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |
| VALOR DE MERCADO ARREDONDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |           |           | 452.000,00 |            |       |       |                                                                                    |           |         |           |             |        |               |                                                                                    |      |         |      |                             |        |  |  |                  |          |                       |        |  |  |  |  |                        |          |  |          |         |          |  |           |        |  |  |  |  |            |  |  |  |             |       |  |         |          |            |                        |  |  |  |  |                             |  |  |  |  |            |                                  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |  |            |                              |  |  |  |  |            |





# Laudo de avaliação

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

| ITEM                                                                                                                                                                                                            | DESCRIÇÃO                                                     | GRAU                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                               | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |        |
| 1                                                                                                                                                                                                               | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 1      |
| 2                                                                                                                                                                                                               | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2      |
| 3                                                                                                                                                                                                               | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 2      |
| 4                                                                                                                                                                                                               | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50*                                                                                                      | 2      |
| * No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. |                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   |        |
| SOMATÓRIA                                                                                                                                                                                                       |                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   | 7      |

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

| GRAUS              | III                                                         | II                                                     | I                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 10                                                          | 6                                                      | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

| DESCRIÇÃO                                                                              | Grau  |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
|                                                                                        | III   | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central | <=30% | <=40% | <=50% |

INTERVALO DE CONFIANÇA30,00%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:III

TABELA 6 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

| ITEM      | DESCRIÇÃO                  | GRAU                                                                                                                                      |                                                                                                      |                                                                                                            | PONTOS |
|-----------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|           |                            | III                                                                                                                                       | II                                                                                                   | I                                                                                                          |        |
| 1         | Estimativa de Custo Direto | Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético                                                                                          | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | Pela utilização de custo unitário básico parra projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes | 1      |
| 2         | BDI                        | Calculado                                                                                                                                 | Justificado                                                                                          | Arbitrado                                                                                                  | 1      |
| 3         | Depreciação Física         | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada                                                                                                  | 2      |
| SOMATÓRIA |                            |                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                            | 4      |

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

| GRAUS                                     | III                                   | II                             | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 7                                     | 5                              | 3                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo no grau II | 1 e 2, no no mínimo no Grau II | todos, no mínimo no grau I |

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:I

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| ITEM      | DESCRIÇÃO                         | GRAU                                                             |                                                                 |                                                                | PONTOS |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------|
|           |                                   | III                                                              | II                                                              | I                                                              |        |
| 1         | Estimativa do valor do terreno    | Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | 2      |
| 2         | Estimativa dos custos de reedição | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo    | 1      |
| 3         | Fator de comercialização          | Inferido em mercado semelhante                                   | Justificado                                                     | Arbitrado                                                      | 1      |
| SOMATÓRIA |                                   |                                                                  |                                                                 |                                                                | 4      |

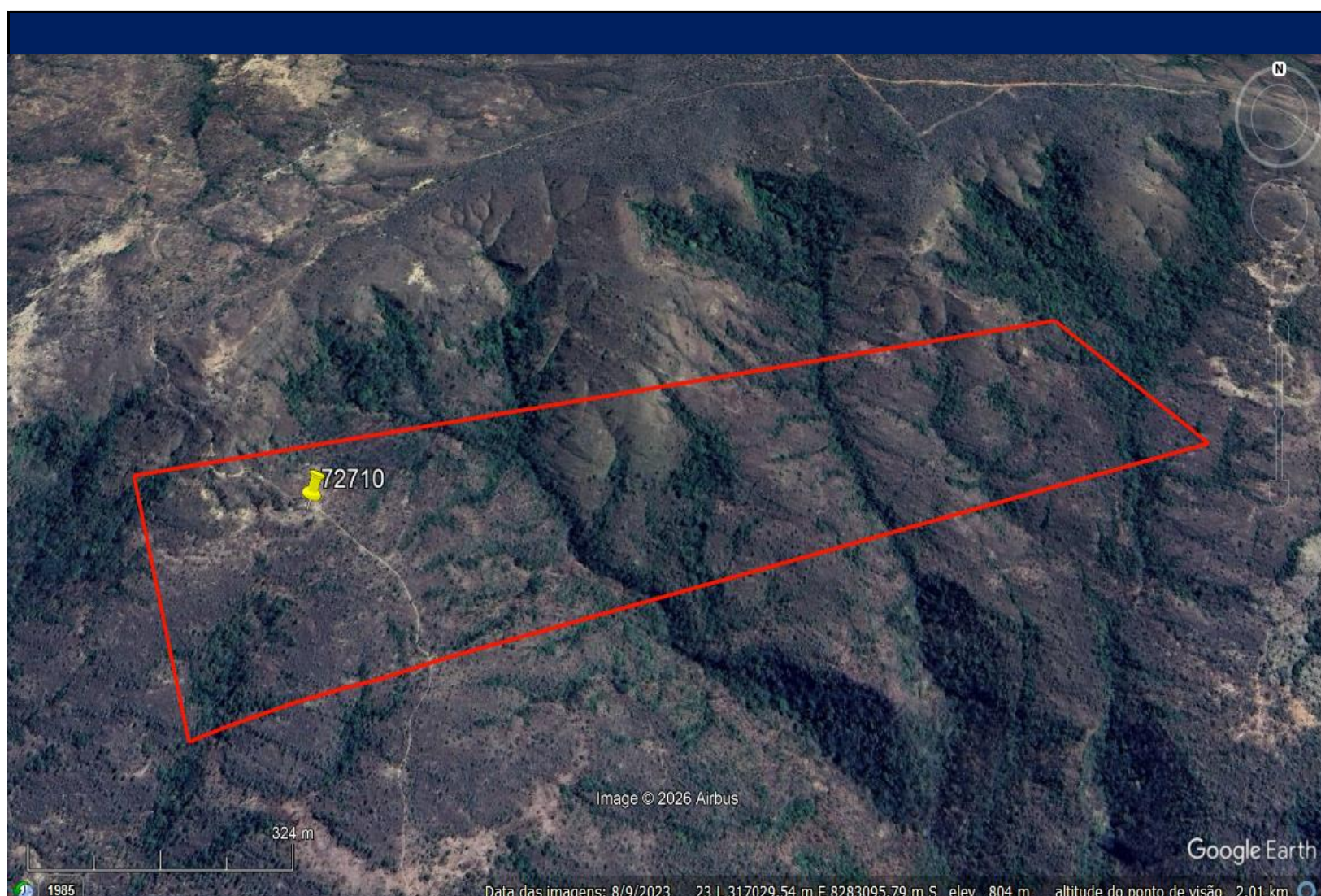
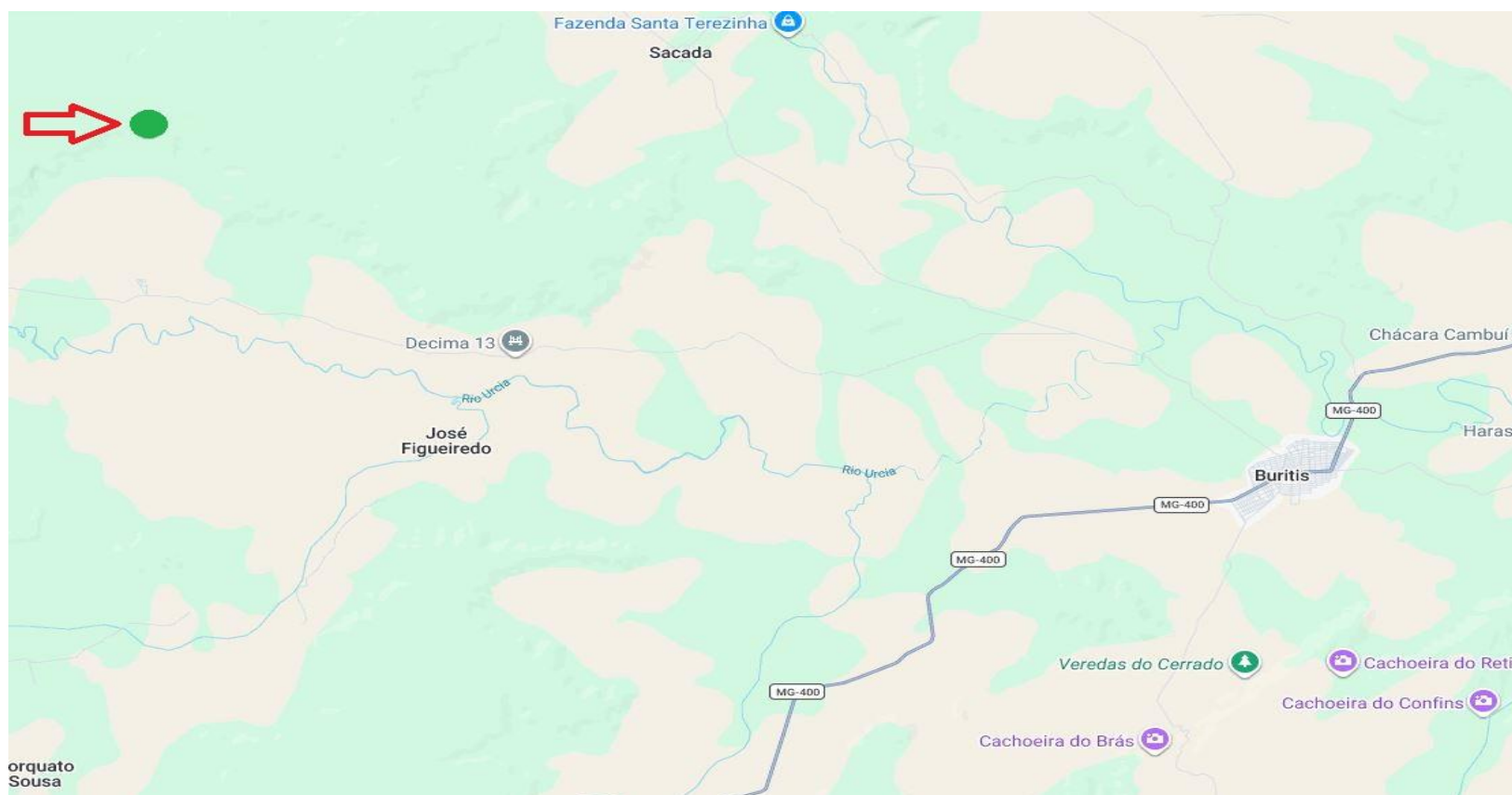
TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| GRAUS                                     | III                                 | II                          | I                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 8                                   | 5                           | 3                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:I



## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO





## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



ESTRADA DESATIVADA



ESTRADA DESATIVADA



VISTA AÉREA DA REGIÃO



VISTA AÉREA DA REGIÃO



VISTA AÉREA DA REGIÃO



VISTA AÉREA DA REGIÃO



VISTA AÉREA DA REGIÃO