

LVN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES				SICOOB	
Lat. 16° 36' 34,812" S Long. 46° 47' 2,712" W   Image © 2026 Airbus					
Grupo:	00779	Cota:	2026	Nº Laudo:	72742
Proponente:	COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE				
Endereço:	Estr. de Acesso à Rodovia BR -251				
Compl.:	Fazenda Barreiro		Bairro: Rural		Data Visita:
Cidade:	Unaí		UF.: MG		27/03/2026
Matrícula imóvel:	10138				
ÁREAS (ha)					
MATRÍCULA		CAR:		ESTIMADA	
Terreno: 75,3471		Terreno: 71,3700		Terreno: 0,0000	
VALOR DE MERCADO					
R\$ 744.000,00		setecentos e quarenta e quatro mil reais			
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA					
R\$ 450.000,00		quatrocentos e cinquenta mil reais			
Diante das características do imóvel o mesmo pode ser aceito como garantia:				SIM	☒
				NÃO	☐
Regime de Ocupação:		DESOCUPADO			
Tipo Imóvel:		RURAL			
Visualmente foi verificado risco ambiental? NÃO					
Comentários quanto ao valor do imóvel:					
Diante das características do imóvel, considerando-se ainda a sua localização, dimensão, aliado à situação de momento do mercado imobiliário, entendemos que trata-se de imóvel de regular comercialização.					
Zoneamento:					
O Imóvel se encontra inserido em zona rural do município.					
localização:					
Situação	Tipo da estrada	Distância do Asfalto (km)	Praticabilidade no ano	Escala de Valor	
Muito Boa	terra	1,70	Boa	95	
Comentários quanto a localização:					
Diante das condições das estradas de acesso ao imóvel e por possuir regular trafegabilidade durante todas as épocas do ano, consideramos sua localização como regular.					
Acesso a Gleba:					
Partido Unaí- MG pela BR 251 sentido Paracatu-MG andar 26 km e virar a esquerda no trevo sentido Bonfinópolis-MG, andar mais 7 km e virar a esquerda em uma estrada de terra e andar mais 1,5 km e virar a esquerda, em 200 metros esta a área.					
Comentários Adicionais (se houver):					
0					
Local: SÃO PAULO				Engº. Agrº:	LUCIANO LOUREIRO DE VALENTIN
Data laudo: 30/03/2026				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	
pastagem	22,6041	média	IV	não
		média	V	
		baixa	VI	
		baixa	VII	
área de reserva legal /preservação permanente	52,7430	baixa	VIII	não
Total	75,3471			

Coordenada Geográfica

Latitude: 16°36'38.76"S Longitude: 46°46'50.99"O

Topografia:

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

Hidrografia:

O imóvel não 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.

Tabela 01	<u>Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (KOZMA, 1984)</u>	
Classe de uso	Critério	Escala de valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida e orizicultura.	
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura.	
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento) renda líquida de orizicultura.	
IV	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.	30
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida à pecurária leiteira.	
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.	
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estrada de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.	70

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	NÃO
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 regular trafegabilidade durante todas as épocas do ano, consideramos sua localização como regular.

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 a médio prazo.

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [142.3214 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [71,3700 hectares].

0

0

SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Localização :	Estr. de Acesso à Rodovia BR -251				
Distância do asfalto (km) :	1,70	Município : Unai			UF: MG
Classe do imóvel :	rural	Tipo :	rural		

DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS

Área Total (ha) :	75,3471	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:	0	x	30	=	
Classe IV:	30	x	55	=	0,17		Classe VIII:	70	x	20	=	0,14
Situação :	Muito Boa			Índice:		95	Somatória	100	I.A		=	0,31
Formação :	100					Fator Extra: 100						

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

ELEMENTO COMPARATIVO N° 01													
INFORMAÇÕES BÁSICAS													
Localização :		Estrada de Acesso á Rodovia BR - 251											
Distância do asfalto (km) :		21,00				Município :				Unai		UF:	MG
Classe do imóvel :		rural		Tipo :		rural							
Informante :		Novo Lar Imobiliária				Sr.(a)		corretor		(038)		99879-9441	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS													
Área Total (ha) :		107,00						Fator Área :		100			
Classe e Capacidade de Uso das Terras :													
Classe I:			x	100	=		Classe V:		35	x	50	=	0,18
Classe II:			x	95	=		Classe VI:			x	40	=	
Classe III:			x	75	=		Classe VII:			x	30	=	
Classe IV:			x	55	=		Classe VIII:		65	x	20	=	0,13
Situação :		Desfavorável		Índice:		80		Somatória:		100	I.A		= 0,31
Formação :								Índice:		100			
Benfeitorias :		Casa sede											
Valor Estimado das Benfeitorias (R\$):		80.000,00						VALOR (R\$) 1.200.000,00					
Fator Extra :		100						Solicitado				1.200.000,00	
								Valor Unitário :				11.214,95	
link:		https://novolarimobiliariaunai.com.br/comprar/mg/unai/centro/fazenda/76097548											

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02																
INFORMAÇÕES BÁSICAS																
Localização :			Estrada de Acesso á Paracatu													
Distância do asfalto (km) :			5,00				Município :		Paracatu				UF:	MG		
Classe do imóvel :			rural			Tipo :	rural									
Informante :			Novo Espaço Empreendimentos				Sr.(a)		Corretor			(031)		991065558		
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																
Área Total (ha) :			233,00						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:				x	55	=				Classe VIII:		100	x	20	=	0,20
Situação :			Boa		Índice:		90			Somatória:		100	I.A		=	0,20
Formação :										Índice:		100				
Benfeitorias :																
Valor Estimado das Benfeitorias (R\$):								VALOR (R\$) 1.398.000,00								
Fator Extra :			100					Solicitado					1.398.000,00			
								Valor Unitário :					6.000,00			
link:			https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-ideal-para-reserva-florestal-bioma-cerrado-3018205105.html?n_src=Listado&n_pg=1&n													

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03													
INFORMAÇÕES BÁSICAS													
Localização :		Estrada de Acesso á Rodovia BR - 251											
Distância do asfalto (km) :		0,00				Município :				Unai		UF:	MG
Classe do imóvel :		rural		Tipo :		rural							
Informante :		FREITAS Negócios Imobiliários				Sr.(a)		Corretor		(061)		984270771	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS													
Área Total (ha) :		210,00						Fator Área :		100			
Classe e Capacidade de Uso das Terras :													
Classe I:			x	100	=		Classe V:		30	x	50	=	0,15
Classe II:			x	95	=		Classe VI:			x	40	=	
Classe III:			x	75	=		Classe VII:			x	30	=	
Classe IV:			x	55	=		Classe VIII:		70	x	20	=	0,14
Situação :		Muito Boa		Índice:		95		Somatória:		100	I.A		= 0,29
Formação :								Índice:		100			
Benfeitorias :		CASA SEDE E CASA DE CASEIRO											
Valor Estimado das Benfeitorias (R\$):		80.000,00						VALOR (R\$) 2.000.000,00					
Fator Extra :		100						Solicitado				2.000.000,00	
								Valor Unitário :				9.523,81	
link:		https://mg.mgmoveis.com.br/venda-fazenda-em-unai-mg-210-hectares-margem-do-asfalto-venda-mg-unai-298527601											

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

INFORMAÇÕES BÁSICAS																		
Localização :			Estrada de Acesso á Rodovia BR-040															
Distância do asfalto (km) :			6,00						Município :			Paracatu				UF:	MG	
Classe do imóvel :			rural			Tipo :		rural										
Informante :			André Vitorino Imóveis						Sr.(a)		Corretor			(016)		98117-2980		
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																		
Área Total (ha) :			404,00						Fator Área :			100						
Classe e Capacidade de Uso das Terras :																		
Classe I:				x	100	=			Classe V:			30	x	50	=	0,15		
Classe II:				x	95	=			Classe VI:				x	40	=			
Classe III:				x	75	=			Classe VII:			70	x	30	=	0,21		
Classe IV:				x	55	=			Classe VIII:				x	20	=			
Situação :			Boa			Indice:		90			Somatória:			100	I.A	=	0,36	
Formação :									Indice:			100						
Benfeitorias :																		
Valor Estimado das Benfeitorias (R\$):									VALOR (R\$) 4.050.000,00									
Fator Extra :			100						Solicitado			4.050.000,00						
									Valor Unitário :			10.024,75						
link:			https://www.attria.com.br/imovel/fazenda-a-venda-area-rural-paracatu-mg-no-bairro-area-rural-de-paracatu-404m2/3fe23e27-6373-4e60-a															
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05																		
INFORMAÇÕES BÁSICAS																		
Localização :			Estrada de Acesso á Paracatu															
Distância do asfalto (km) :			4,00						Município :			Paracatu				UF:	MG	
Classe do imóvel :			rural			Tipo :		rural										
Informante :			Eduardo Silvério						Sr.(a)		Corretor			(034)		99673-1347		
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																		
Área Total (ha) :			90,00						Fator Área :			100						
Classe e Capacidade de Uso das Terras :																		
Classe I:				x	100	=			Classe V:				x	50	=			
Classe II:				x	95	=			Classe VI:			20	x	40	=	0,08		
Classe III:				x	75	=			Classe VII:			80	x	30	=	0,24		
Classe IV:				x	55	=			Classe VIII:				x	20	=			
Situação :			Boa			Indice:		90			Somatória:			100	I.A	=	0,32	
Formação :									Indice:			100						
Benfeitorias :																		
Valor Estimado das Benfeitorias (R\$):									VALOR (R\$) 1.200.000,00									
Fator Extra :			100						Solicitado			1.200.000,00						
									Valor Unitário :			13.333,33						
link:			https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/fazenda-paracatu-199-hectares/FA0127-TFKU?from=sale															

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	Unai	1.200.000,00	107,00	11.214,95	0,90	10.093,46	1,188	1,000	1,000	0,933	1,000	1,000	1,120	1,120	11.304,68	11.304,68																				
02	Paracatu	1.398.000,00	233,00	6.000,00	0,90	5.400,00	1,056	1,550	1,000	1,000	1,000	1,000	1,610	1,610	8.694,00	8.694,00																				
03	Unai	2.000.000,00	210,00	9.523,81	0,90	8.571,43	1,000	1,069	1,000	0,960	1,000	1,000	1,030	1,030	8.828,57	8.828,57																				
04	Paracatu	4.050.000,00	404,00	10.024,75	0,90	9.022,28	1,056	0,861	1,000	1,000	1,000	1,000	0,920	0,920	8.300,50	8.300,50																				
05	Paracatu	1.200.000,00	90,00	13.333,33	0,90	12.000,00	1,056	0,969	1,000	1,000	1,000	1,000	1,020	1,020	12.240,00	12.240,00																				
Tabela 6 - Grau de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamentos por fatores <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>>50%</td></tr></table> <table><tr><td>Intervalo de confiabilidade</td><td>27,56%</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>									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	27,56%			Grau de Precisão	Grau III	Grau de Fundamentação	Grau I	Média Aritmética					R\$	9.873,55		
										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	27,56%																										
									Grau de Precisão	Grau III																										
									Grau de Fundamentação	Grau I																										
									Limite Superior					R\$	12.835,62																					
									Limite Inferior					R\$	6.911,49																					
									MÉDIA SANEADA					R\$	9.873,55																					
									Desvio Padrão						1775,25																					
									Coeficiente de Variação						17,98%																					
									Número de Elementos Saneados						5																					
Número Total de Elementos						5																														
t de Student						1,5330																														
Intervalo de Confiança		Inferior			8.512,82	-13,78%																														
		Superior			11.234,28	13,78%																														
Vu Adotado						R\$	9.873,55																													
Total		75,3471		9.873,55		743.943,36																														

CÁLCULO DO VALOR TOTAL	
VALOR TOTAL DAS TERRAS (VT)	
743.943,36	
VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES (VC)	
0,00	
VALOR DE MERCADO	
743.943,36	
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	
744.000,00	

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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	30,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			III

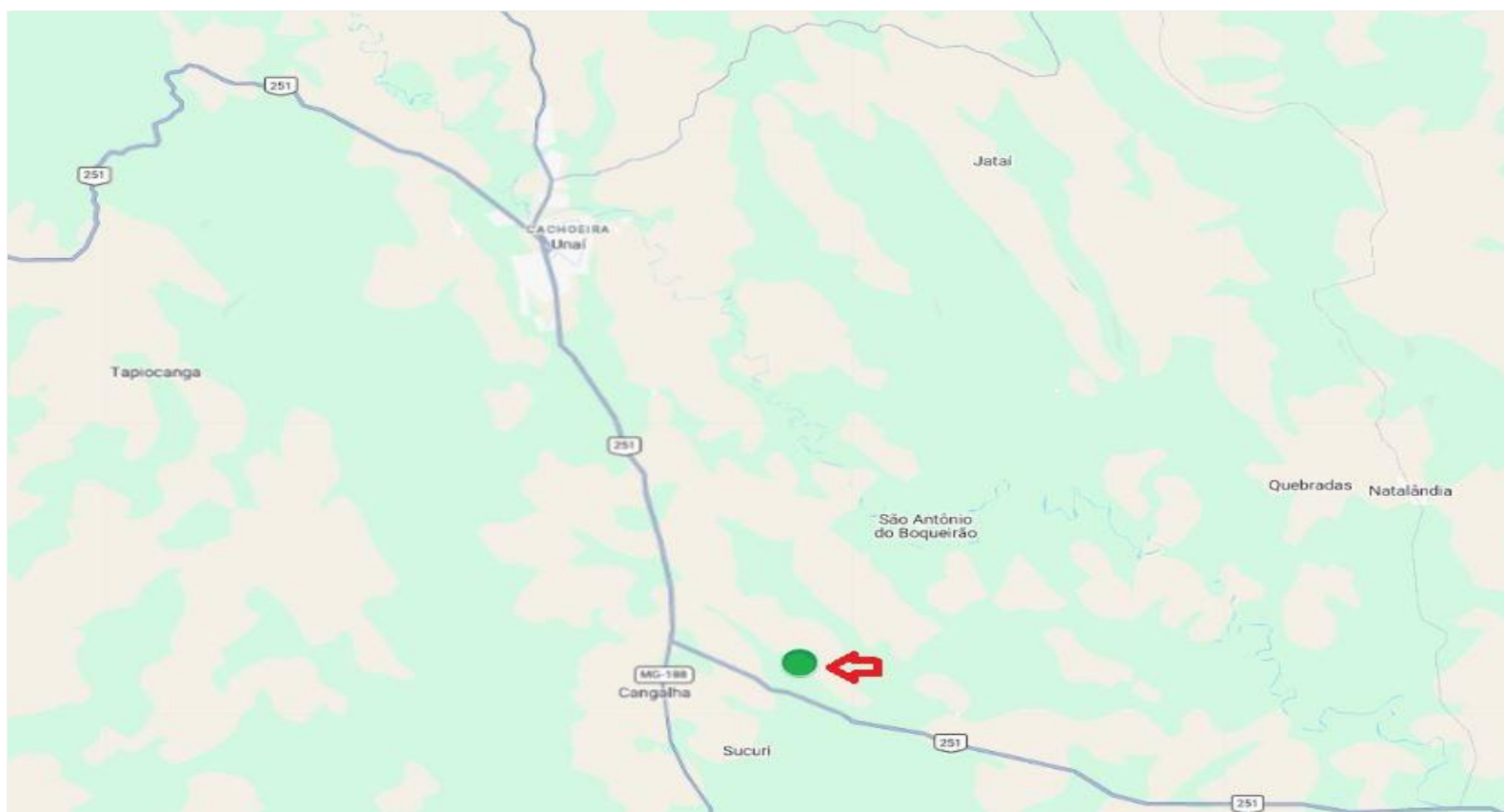
TABELA 6 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto 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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISÃO AÉREA DA RESERVA APP



VISÃO AÉREA DA RESERVA APP



VISÃO AÉREA DA PASTAGEM

