

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Código:	69961	Data Vistoria:	31/03/2025
Endereço:	Avenida Nossa Sra. Aparecida e LMG - 667, S/nº Gleba do Cotovelo - Sendo parte da parcela rural 73-A - Cooperdo: PLANTA RICA AGRONEGOCIOS LTDA.		
Bairro:	Zona Rural		
Município:	Brasilândia de Minas	UF:	MG

Valor de Mercado:	2.162.000,00	(dois milhões e cento e sessenta e dois mil reais)
Valor de Liquidação Forçada:	1.475.000,00	(um milhão e quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

GRAU =>

Fundamentação: I

Precisão: I

Foto da Fachada

Croqui de Localização



Zoneamento: Rural

Resumo das áreas (ha)

Terreno: 128,190

Diagnóstico de mercado:

Trata-se de imóvel rural com benfeitorias não reprodutivas com localização desfavorável com topografia plana a suave ondulada estando a mesma com utilização agropecuária

Considerando o acima exposto, a localização do imóvel em questão, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de imóvel com comercialização a médio-longo prazo.

Acreditamos, ainda, que para uma venda a curto prazo se deva trabalhar com um valor da ordem do valor de liquidação forçada contido no corpo deste laudo.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. METODOLOGIA APLICÁVEL

3. HISTÓRIA

4. DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

5. VALOR DO IMÓVEL

6. ENCERRAMENTO

7. ANEXOS

1 INTRODUÇÃO

Por solicitação de SICOOB CREDIGERAIS, objetiva o presente trabalho a determinação do valor Mercado e Liquidação Forçada, para o imóvel situado na Avenida Nossa Sra. Aparecida e LMG - 667, S/nº Gleba do Cotovelo - Sendo parte da parcela rural 73-A - Cooperdo: PLANTA RICA AGRONEGOCIOS LTDA. - Zona Rural - Município de Brasilândia de Minas - MG

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, ações ou desapropriações que venham a influenciar os seus valores, pois tais verificações não foram realizadas por não serem de responsabilidade do avaliador

A documentação apresentada para a elaboração do presente laudo, como títulos de domínio de propriedade, identificação do imóvel e áreas fornecidas pelo consultante é, por premissa considerada boa e válida não tendo sido efetuadas medições e campo.

2 METODOLOGIA APLICÁVEL

De acordo com o item 8.1.1 da norma NBR 14.653 - parte 1, a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Os procedimentos avaliatórios usuais, em conformidade com os itens 8.2, 8.3 e 8.4 da citada norma, estão descritos a seguir:

2.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados de mercado em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou negociados recentemente.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir a discrepância, dos elementos comparativos, através de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

O resultado comparativo de dados de mercado produz o melhor resultado devido ao cotejamento direto com o mercado, evitando processos indiretos ou involutivos.

2.2 MÉTODO EVOLUTIVO

Método analítico que consiste em partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção com custos diretos e indiretos e acrescentados ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o EVOLUTIVO é particularmente aplicável quando a propriedade avaliada compreende benfeitorias relativamente excepcionais ou especializadas, para as quais não há propriedades similares no mercado.

Para aplicação deste método, o valor do terreno deve ser calculado através do método comparativo direto de dados de mercado, o valor da benfeitoria por meio do Método da Quantificação do Custo e aplicando-se sobre este, o fator de comercialização.

2.3 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos, podendo também ser apropriado pelo custo unitário básico de construção.

2.4 MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

2.5 MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

Neste critério o valor locativo é determinado pela aplicação de uma taxa sobre o valor do imóvel. É aplicado nos casos de imóveis isolados e atípicos para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

2.6 MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

2.7 CRITÉRIO ADOTADO

No presente trabalho, dado às características do imóvel e em função da disponibilidade de dados confiáveis, optamos pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

2.8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da N.B.R. 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, classificadas como a seguir:

2.8.1 QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO

Esta avaliação atingiu, de acordo com sua pontuação, o Grau I. Porém, como alguns fatores e/ou conjunto dos fatores não se situam no intervalo entre 0,80 e 1,20, o laudo se enquadra em Grau II.

2.8.2 QUANTO A PRECISÃO

Esta avaliação atingiu, quanto à precisão, de acordo com sua pontuação, o Grau III.

3 VISTORIA

De acordo com elementos obtidos na vistoria e em várias fontes, as características principais do objeto de avaliação são as seguintes:

3.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local e documentação fornecida, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

3.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo está localizado a Avenida Nossa Sra. Aparecida e LMG - 667, S/nº Gleba do Cotovelo - Sendo parte da parcela rural 73-A - Cooperdo: PLANTA RICA AGRONEGOCIOS LTDA. - Município de Brasilândia de Minas - MG

Situação	Tipo de Estrada	Distância	Praticabilidade no Ano	Escala de Valor(%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1ª Classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e Servidões de Passagem	Vias e distâncias se equivalem	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos interceptados por córregos sem ponte		Problemas sérios mesmo na seca	70

Segundo o trabalho do Engº Agrº Octávio T. Mendes Sobrinho, o imóvel avaliando enquadra-se em situação desfavorável, devido a seus meios de acesso e distância do centro urbano do Município de Brasilândia de Minas - MG

Roteiro de acesso: Partindo-se do Município de Brasilândia de Minas - MG na direção Leste pela LMG - 667 sentido Riacho da Onça - MG, percorrer aproximadamente 11,60 Km, virar à esquerda, percorrer aproximadamente 3,10 Km, virar à direita, percorrer aproximadamente 2,40 Km, virar à esquerda, percorrer aproximadamente 0,16 Km, virar à esquerda, percorrer aproximadamente 3,60 Km, virar à esquerda, percorrer aproximadamente 0,45 Km, virar à direita, percorrer aproximadamente 5,80 Km, virar à direita, percorrer aproximadamente 2,60 Km, encontrando-se o início das divisas do imóvel.

Coordenadas Geográficas:

Ponto 01: -16.854521 -45.980051
Ponto 02: -16.857811 -45.971644
Ponto 03: -16.868315 -45.979499
Ponto 04: -16.865593 -45.974833

3.1.2 ZONEAMENTO

O imóvel localiza-se na zona rural do município de Brasilândia de Minas - MG.

3.1.3 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A zona onde se localiza o imóvel em estudo caracteriza-se como região de utilização agropecuária.

3.2 SERVIÇOS PÚBLICOS

O imóvel é servido pelo(s) seguinte(s) melhoramento(s) público(s): rede de energia elétrica, transporte coletivo nas proximidades.

3.3 TOPOGRAFIA/HIDROGRAFIA/SOLOS/UTILIZAÇÃO DAS TERRAS

3.3.1 TOPOGRAFIA

A topografia encontrada no imóvel pode ser classificada em plana a suave ondulada.

3.3.2 HIDROGRAFIA

O imóvel é servido por recursos hídricos naturais.

3.3.3 SOLOS

Em exame aparente dos solos constatou-se a predominância de Neossolos (R) enquadrados 65% na classe IV, 35% na classe VIII de Capacidade de Uso das Terras, segundo a Classificação de Norton.

TABELA 01-CAPACIDADE DE USO DO SOLO E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE SEGUNDO MENDES SOBRINHO (KOZMA, 1984)		
Classe de Uso	CRITÉRIO	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida e orizicultura.	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura.	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento) renda líquida de orizicultura.	75
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.	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida à pecurária leiteira.	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estrada de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	30
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.	20

A área total da gleba é de 128,190 ha e seu principal tipo de solo está dividido como segue:

83,324 ha 65% Classe IV de Capacidade de Uso de 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.

$$\frac{Ia = (83,324 \times 0,65)}{128,190}$$

$$Ia = 0,42$$

44,867 ha 35% Classe VIII de Capacidade de Uso de Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.

$$\frac{Ia = (44,867 \times 0,35)}{128,190}$$

$$Ia = 0,12$$

$$Iap = 0,55$$

3.3.4 UTILIZAÇÃO DAS TERRAS

As terras se encontram ocupadas da seguinte forma: 65% em culturas, 35% em cerrado.

3.4 SITUAÇÃO ATUAL

O imóvel está sendo explorado por terceiros.

4 DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

4.1 TERRENO

De acordo com a Matrícula nº 45.460 do Serviço Registral de Imóveis João Pinheiro - MG da Comarca de - , temos:

Área Total	=	128,190 hectares
------------	---	------------------

- Observação:
- conforme orientação do consultante a vistoria foi sem acompanhante (vistoria externa);
 - o imóvel se encontra parcialmente demarcado por cercas;
 - o imóvel estava ocupado na data da vistoria por cultura e cerrado;
 - o imóvel não se encontra dentro da Amazônia Legal – Bioma Cerrado, não possui Reserva Legal e APP – não atendendo à Lei 12651- Art.12. Bioma Cerrado, exige 35% de Reserva Legal;
 - registrado no SICAR sob n ° MG-3108552-D3071143B1B34844AF28E48063E2F985 – situação cadastro: ativo - aguardando análise;
 - módulo fiscal na cidade de Brasilândia de Minas/MG é de 65 hectares - avaliando possui aproximadamente 1,97 módulo fiscal;
 - foram consultadas diversas plataformas digitais (tais quais IBAMA, FUNAI, SNUC, SIGMINE, INCRA, IPHAN entre outras), imóvel avaliado não possui embargos, débitos, não há proximidade com terras indígenas, quilombolas ou patrimônio histórico;
 - a ratificação das características e valores apresentados no presente trabalho estão condicionados à vistoria interna do imóvel.

5 VALOR DO IMÓVEL

5.1 CÁLCULO DO VALOR DAS TERRAS (VT)

Segundo pesquisa de dados de mercado, o preço médio unitário das terras (65% Classe IV, 35% Classe VII) - Situação Desfavorável é de R\$ 16.865,50/ha.

VT = Valor das Terras:

Vu = Valor Unitário R\$ 16.865,50 / hectare.

S = área total = 128,190 hectares

temos então:

$VT = 128,190 \text{ ha} \times \text{R\$ } 16.865,50 / \text{ha}$

$VT = \text{R\$ } 2.161.988,45$

5.2 VALOR DO IMÓVEL

VALOR DE MERCADO

Valor do Terreno

2.161.988,45 +

Valor de Mercado:	2.161.988,45	dois milhões e cento e sessenta e um mil e novecentos e oitenta e oito reais e quarenta e cinco centavos
Valor Arredondado:	2.162.000,00	dois milhões e cento e sessenta e dois mil reais

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Admitindo-se a liquidação forçada de um imóvel, aqui conceituada como a de sua rápida e imediata alienação, nos termos da NBR 14653, deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda de juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período este expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando.

$$\frac{PV}{(1+i)^n}, \text{ onde:}$$

PV	=	Valor de Mercado	=	R\$ 2.162.000,00
i	=	Taxa de juros utilizada de acordo com o tipo de imóvel (%)	=	10,00 a.a.
n	=	Prazo para liquidez em um prazo normal (anos)	=	4,0 anos

Valor Arredondado:	1.475.000,00	um milhão e quatrocentos e setenta e cinco mil reais
--------------------	--------------	--

5.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de imóvel rural com localização desfavorável com topografia plana a suave ondulada estando a mesma com utilização agropecuária

Considerando o acima exposto, a localização do imóvel em questão, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de imóvel com comercialização a regular prazo.

Acreditamos, ainda, que para uma venda a curto prazo se deva trabalhar com um valor da ordem do valor de liquidação forçada contido no corpo deste laudo.

A ratificação das características e valores apresentados no presente trabalho estão condicionados à vistoria interna do imóvel.

5.4 ITENS RESTRITIVOS

Como itens restritivos temos:

Não Possui Apresentação da matrícula do imóvel constando o registro do usufruto.

Não Possui Área onde há comprovadamente contaminação causada pela introdução de quaisquer substancias ou resíduos que nela tenham sido depositados/armazenados.

Não Possui Área onde há indício de contaminação, em função das observações visuais identificadas pelo avaliador (engenheiro) quando da vistoria.

Não Possui Áreas de terrenos que sobrepõem outras propriedades.

Não Possui Áreas invadidas identificadas pelo avaliador como sendo de comercialização ruim.

Não Possui Ausência da inscrição.

Não Possui Desmatamento sem autorização do Órgão Ambiental.

Não Possui Documentação apresentada que não identifica a localização exata do imóvel.

Não Possui Fração ideal sem matrícula individualizada.

Não Possui Imóveis parcialmente embargados², cadastrados na lista de áreas embargadas do IBAMA e/ou com apontamento de embargo no laudo de avaliação.

Não Possui Imóveis que constam no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, publicado periodicamente pelo Ministério do Trabalho e Emprego.

Não Possui Imóveis sobre sítios arqueológicos ou paleontológicos com obrigação de resgate arqueológico.

Não Possui Imóveis totalmente embargados¹, cadastrados na lista de áreas embargadas do IBAMA e/ou com apontamento de embargo no laudo de avaliação.

Não Possui Imóvel com divergência entre a área do terreno descrita na matrícula e a área real identificada na visita do agrônomo, sem apresentação de documento (georreferenciamento) que justifique a divergência.

Não Possui Imóvel com duas ou mais matrículas que deverão compor a garantia, que não estão unificadas e indivisíveis fisicamente.

Não Possui Imóvel situado em Unidades de Conservação e Zonas de Amortecimento de posse e domínio exclusivamente público.

Não Possui Imóvel situado parcial ou integralmente em terras indígenas, comunidades quilombolas ou em reserva demarcada pelo Governo, sob o domínio da União, quando confirmado.

Não Possui Imóvel sobre Área de Proteção Permanente - APP, exigida pela legislação, verificada no local com desmatamento.

Não Possui Laudos realizados com base no título aquisitivo sem a apresentação da matrícula.

Não Possui Matrícula de imóvel servida por estrada vicinal (não é pública) e com divisa área de terceiros.

Não Possui Matrícula de imóvel situado no meio de áreas do proprietário.

Não Possui Reserva legal não preservada e averbada o PRA (Plano de Recuperação Ambiental).

Possui Reserva legal não preservada e não averbada PRA (Plano de Recuperação Ambiental).

Não Possui Reserva legal não preservada, imóvel até 4 módulos fiscais com Declaração de Pequena Propriedade Rural - Formulário 4975-049E (cópia autenticada) e/ou Declaração de Aptidão ao PRONAF (DAP).

5.5 INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

O imóvel não está cadastrado na lista de áreas embargadas divulgada pelo IBAMA.

O imóvel não está cadastrado na lista do trabalho análogo ao escravo (disponível no MET).

O imóvel está cadastrado no CAR - Cadastro Ambiental Rural.

O imóvel não está localizado dentro de áreas prioritárias, preservação e/ou unidades de conservação.

O imóvel não está localizado dentro de terra indígena.

O imóvel não está localizado dentro de terra Quilombola.

O imóvel não está localizado em área de preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e/ou histórico.

5.6 PREMISSAS E RESSALVAS

Para fundamentação e suporte desse estudo, a LVN ENGENHARIA valeu-se da análise da documentação fornecida pelo cliente, vistoria “in loco” e na região onde o imóvel se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente. Este laudo foi elaborado com base em práticas, conceitos, premissas e as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando - se todas as suas partes, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, além dos padrões de conduta e ética mencionados no Red Book do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e nas normas do IVSC – International Valuation Standards Council.

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:

a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;

b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;

c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;

d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;

e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;

f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;

g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;

h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;

i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;

j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial, mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;

k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.

2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.

3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.

4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a LVN ENGENHARIA não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.

5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.

6. A LVN ENGENHARIA reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.

7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a LVN ENGENHARIA não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

8. Os avaliadores da LVN ENGENHARIA declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.

9. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A LVN ENGENHARIA não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.

10. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da LVN ENGENHARIA sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

11. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.

6 ENCERRAMENTO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

São Paulo, 02 de Abril de 2025

LVN Engenharia e Avaliações Ltda.
CREA - 1009841

NOTA: O presente Laudo de Avaliação é composto de 19 páginas, sendo esta última assinada e anexos.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Para que os valores pesquisados sejam comparáveis ao imóvel avaliando, fez-se necessário aplicar-se um processo de homogeneização, segundo critérios técnicos específicos para cada caso. Os fatores mais influentes em geral são:

Ff = FATOR FONTE

Utilizado para descontar a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios)

Fs = FATOR SITUAÇÃO

Utilizado para considerar a influência da situação no valor unitário, dado pela relação entre a localização do avaliando e dos comparativos.

Fcc = FATOR CLASSE E CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

Utilizado para considerar a influência da classe e capacidade de uso das terras no valor unitário, dado pela relação entre a do avaliando e dos comparativos.

FF = FATOR FORMAÇÃO

Utilizado para considerar a influência da formação no valor unitário, dado pela relação entre a formação do avaliando e dos comparativos.

Fb = FATOR BENFEITORIAS

Utilizado para considerar a influência das benfeitorias no valor unitário.

Fa = FATOR ÁREA

Utilizado para corrigir distorções entre as áreas de maior e menor dimensão e sua influência no valor unitário.

SITUAÇÃO PARADIGMA

Informações Básicas

Endereço:	Avenida Nossa Sra. Aparecida e LMG - 667, S/nº Gleba do Cotovelo - Sendo parte da parcela rural 73-A - Cooperdo: PLANTA RICA AGRONEGOCIOS LTDA.			
Bairro:	Zona Rural	Município:	Brasilândia de Minas	UF: MG
Situação:				
Classe:	rural	Tipo:	fazenda	

Dimensões e Características

Área Total:	128,190	Situação:	Desfavorável	Topografia	plana a suave ondulada
-------------	---------	-----------	--------------	------------	------------------------

Classes e Capacidade de Uso

Em exame aparente dos solos constatou - se a predominância de Neossolos (R) - textura arenosa enquadrados 65% Classe IV, 35% Classe VIII de capacidade de uso das terras segundo a classificação de Norton.

Utilização das Terras

As terras se encontram ocupadas da seguinte forma: 65% em culturas, 35% em cerrado.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 01 - Endereço do Imóvel

Informante:	Go Home	Nome:	Corretor
DDD:	(62)	Telefone:	98558-7382
Endereço:	Estrada Acesso Brasilândia Minas,		
Bairro:		UF:	MG
Cidade:	Brasilândia de Minas		

Dimensões e Características: TERRENO

Situação:	Boa	Área Total:	77,00
-----------	-----	-------------	-------

Dimensões e Características: CONSTRUÇÃO

Benfeitorias:	Verba Adotada:	100.000,00
casa sede, curral		

Classe e Capacidade de Uso

Em exame aparente dos solos constatou - se a predominância de Neossolos (R) - textura arenosa enquadrados 30% Classe I, 70% Classe V de capacidade de uso das terras segundo a classificação de Norton.

Utilização das Terras

As terras se encontram ocupadas da seguinte forma: 70% em pastagem, 30% em culturas.

Preço de venda

Tipo de Venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	2.310.000,00
----------------	------------------	------------	---------------------

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 02 - Endereço do Imóvel

Informante:	Prioriza Imoveis	Nome:	Corretor
DDD:		Telefone:	31 98618-4131
Endereço:	Estrada Acesso Brasilândia Minas,		
Bairro:		UF:	MG
Cidade:	Brasilândia de Minas		

Dimensões e Características: TERRENO

Situação:	Desfavorável	Área Total:	470,00
-----------	--------------	-------------	--------

Dimensões e Características: CONSTRUÇÃO

Benfeitorias:	Verba Adotada:	500.000,00
casa sede, 02 casas de caseiro, curral, barracão e 2 poços artesianos		

Classe e Capacidade de Uso

Em exame aparente dos solos constatou - se a predominância de Neossolos (R) - textura arenosa enquadrados 20% Classe I, 80% Classe V de capacidade de uso das terras segundo a classificação de Norton.

Utilização das Terras

As terras se encontram ocupadas da seguinte forma: 80% em pastagem, 20% em culturas.

Preço de venda

Tipo de Venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	15.000.000,00
----------------	------------------	------------	----------------------

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 03 - Endereço do Imóvel

Informante:	Corretor	Nome:	Araujo
DDD:	(61)	Telefone:	98335-7176
Endereço:	Estrada Acesso Brasilândia Minas,		
Bairro:		UF:	MG
Cidade:	Brasilândia de Minas		

Dimensões e Características: TERRENO

Situação:	Desfavorável	Área Total:	3.300,00
-----------	--------------	-------------	----------

Dimensões e Características: CONSTRUÇÃO

Benfeitorias:	Verba Adotada:	200.000,00
Casa sede, casa de funcionário, curral		

Classe e Capacidade de Uso

Em exame aparente dos solos constatou - se a predominância de Neossolos (R) - textura arenosa enquadrados 35% Classe III, 65% Classe V de capacidade de uso das terras segundo a classificação de Norton.

Utilização das Terras

As terras se encontram ocupadas da seguinte forma: 65% em pastagem, 35% em culturas.

Preço de venda

Tipo de Venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	80.000.000,00
----------------	------------------	------------	----------------------

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 04 - Endereço do Imóvel

Informante:	Prioriza Imoveis	Nome:	Corretor
DDD:		Telefone:	31 98618-4131
Endereço:	Estrada Acesso Brasilândia Minas,		
Bairro:		UF:	MG
Cidade:	Brasilândia de Minas		

Dimensões e Características: TERRENO

Situação:	Desfavorável	Área Total:	392,00
-----------	--------------	-------------	--------

Dimensões e Características: CONSTRUÇÃO

Benfeitorias:	Verba Adotada:	550.000,00
casa sede, 02 casas de caseiro, 1 barracão metálico, 1 barracão para depósito, tanque de combustível, 2 poço artesiano		

Classe e Capacidade de Uso

Em exame aparente dos solos constatou - se a predominância de Neossolos (R) - textura arenosa enquadrados 30% Classe I, 50% Classe V, 20% Classe VIII de capacidade de uso das terras segundo a classificação de Norton.

Utilização das Terras

As terras se encontram ocupadas da seguinte forma: 50% em pastagem, 30% em culturas, 20% em reserva legal / área de preservação permanente.

Preço de venda

Tipo de Venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	12.000.000,00
----------------	------------------	------------	----------------------

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 05 - Endereço do Imóvel

Informante:	Yaka imoveis	Nome:	Corretor
DDD:	(19)	Telefone:	98112-4000
Endereço:	Estrada Acesso Brasilândia Minas,		
Bairro:		UF:	MG
Cidade:	Brasilândia de Minas		

Dimensões e Características: TERRENO

Situação:	Desfavorável	Área Total:	1.045,00
-----------	--------------	-------------	----------

Dimensões e Características: CONSTRUÇÃO

Benfeitorias:	Verba Adotada:	800.000,00
casa sede, 3 casas de caseiro, barracão, 2 currais, galpão e 5 poço artesiano		

Classe e Capacidade de Uso

Em exame aparente dos solos constatou - se a predominância de Neossolos (R) - textura arenosa enquadrados 20% Classe I, 60% Classe V, 20% Classe VIII de capacidade de uso das terras segundo a classificação de Norton.

Utilização das Terras

As terras se encontram ocupadas da seguinte forma: 60% em pastagem, 20% em culturas, 20% em reserva legal / área de preservação permanente.

Preço de venda

Tipo de Venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	25.000.000,00
----------------	------------------	------------	----------------------

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Endereço Avaliando: Avenida Nossa Sra. Aparecida e LMG - 667, S/nº Gleba do Cotovelo - Sendo parte da parcela rural 73-A - Cooperdo: PLANTA RICA AGRONEGOCIOS LTDA. - Zona Rural

Nr	Valor1 (R\$)	Ff	Valor2 (R\$)	Área (ha)	R\$/ha	Fs	Fcc	FF	Fb	Fa	Fextra	Limite	Hom.R\$/ha
Nº 01	Estr.Aces. a Brasilândia de Minas,					Informante: Go Home							Hom. Saneada: 13.770,00
	2.310.000,00	0,90	2.079.000,00	77,000	27.000,00	0,89	0,662	1,000	0,957	1,000	1,000	0,510	13.770,00
Nº 02	Estr.Aces. a Brasilândia de Minas,					Informante: Prioriza Imoveis							Hom. Saneada: 19.531,91
	15.000.000,00	0,90	13.500.000,00	470,000	28.723,40	1,00	0,717	1,000	0,967	1,000	1,000	0,680	19.531,91
Nº 03	Estr.Aces. a Brasilândia de Minas,					Informante: Corretor							Hom. Saneada: 15.927,27
	80.000.000,00	0,90	72.000.000,00	3.300,000	21.818,18	1,00	0,729	1,000	0,998	1,000	1,000	0,730	15.927,27
Nº 04	Estr.Aces. a Brasilândia de Minas,					Informante: Prioriza Imoveis							Hom. Saneada: 18.734,69
	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00	392,000	27.551,02	1,00	0,729	1,000	0,954	1,000	1,000	0,680	18.734,69
Nº 05	Estr.Aces. a Brasilândia de Minas,					Informante: Yaka imoveis							Hom. Saneada: 16.363,64
	25.000.000,00	0,90	22.500.000,00	1.045,000	21.531,10	1,00	0,796	1,000	0,968	1,000	1,000	0,760	16.363,64

Grau de precisão da estimativa de valor para tratamentos por fatores

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa

III	II	I
<=30%	<=30% - 50%	<=50%

Intervalo de confiabilidade 20,00%

Grau de Precisão III

Grau de Fundamentação II

Média Aritimética	R\$	16.865,50
Limite Superior	R\$	21.925,15
Limite Inferior	R\$	11.805,85
Média Saneada		16.865,50
Desvio Padrão		2.308,56
Coefficiente de Variação		13,69
Total de Elementos Saneados		5
Total de Elementos		5
t de Student		1,53
Intervalo de Confiança		
Inferior	R\$	15.095,99
Superior	R\$	18.635,01
VU Adotado	R\$	16.865,50
Terreno(128,19 x R\$ 16865,50)	R\$	2.161.988,45
Valor das Benfeitorias	R\$	
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	2.161.988,44
Valor de Mercado	R\$	2.162.000,00
Valor de Liquidação Forçada	R\$	1.475.000,00

GRÁFICO DE VALORES ANTES DA HOMOGENEIZAÇÃO

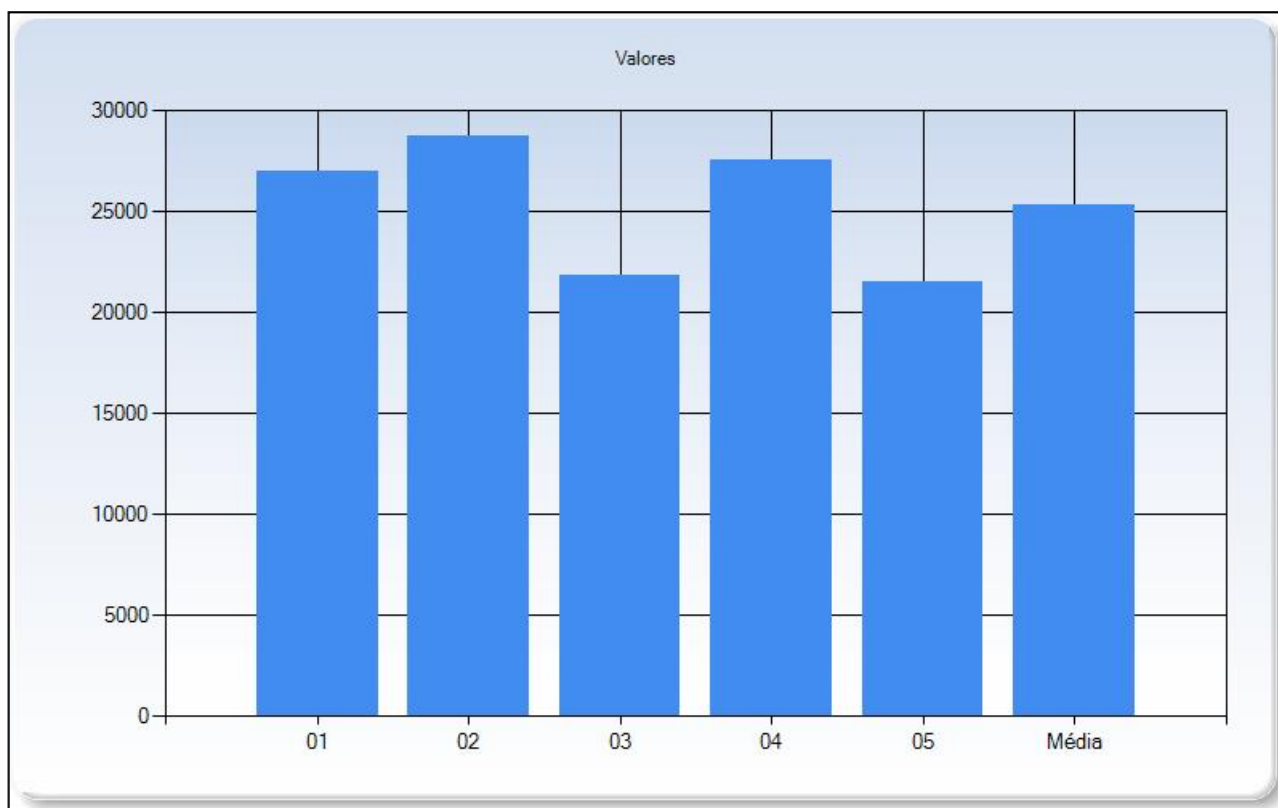


GRÁFICO DE VALORES DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

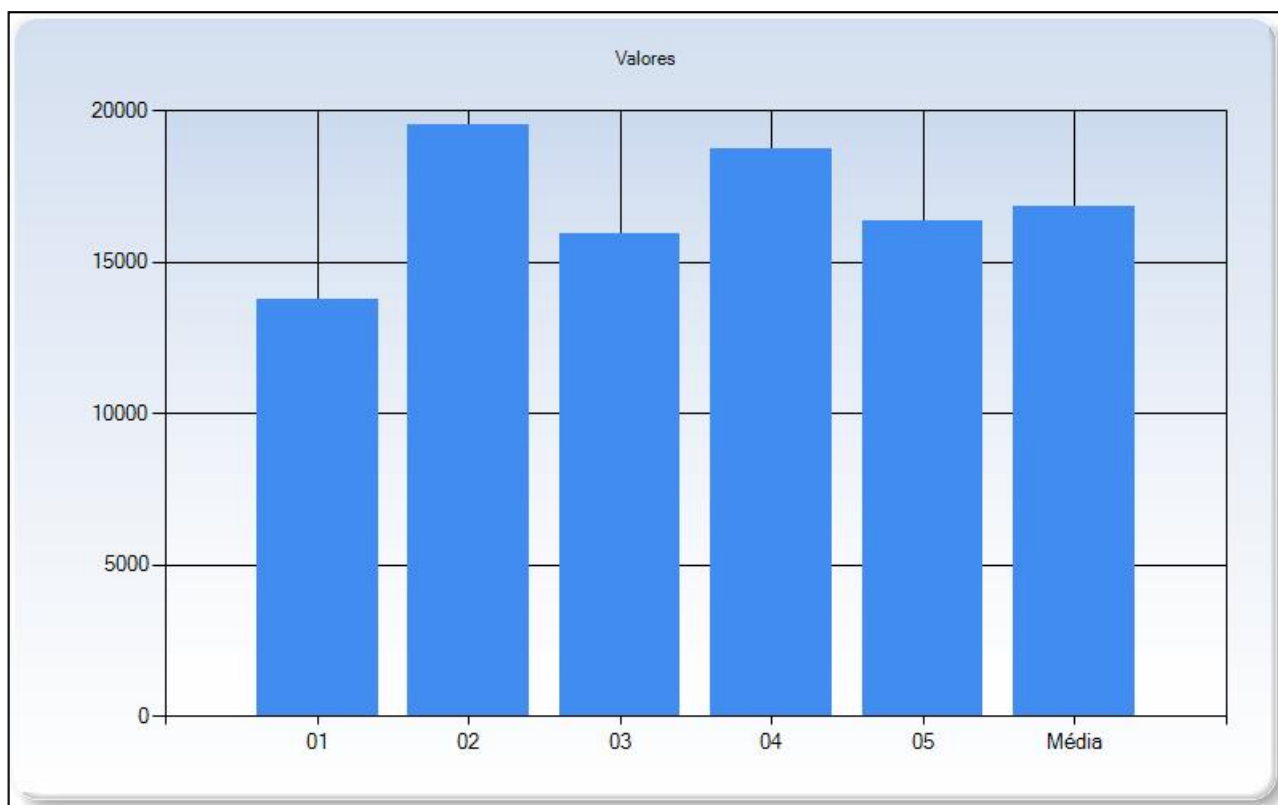
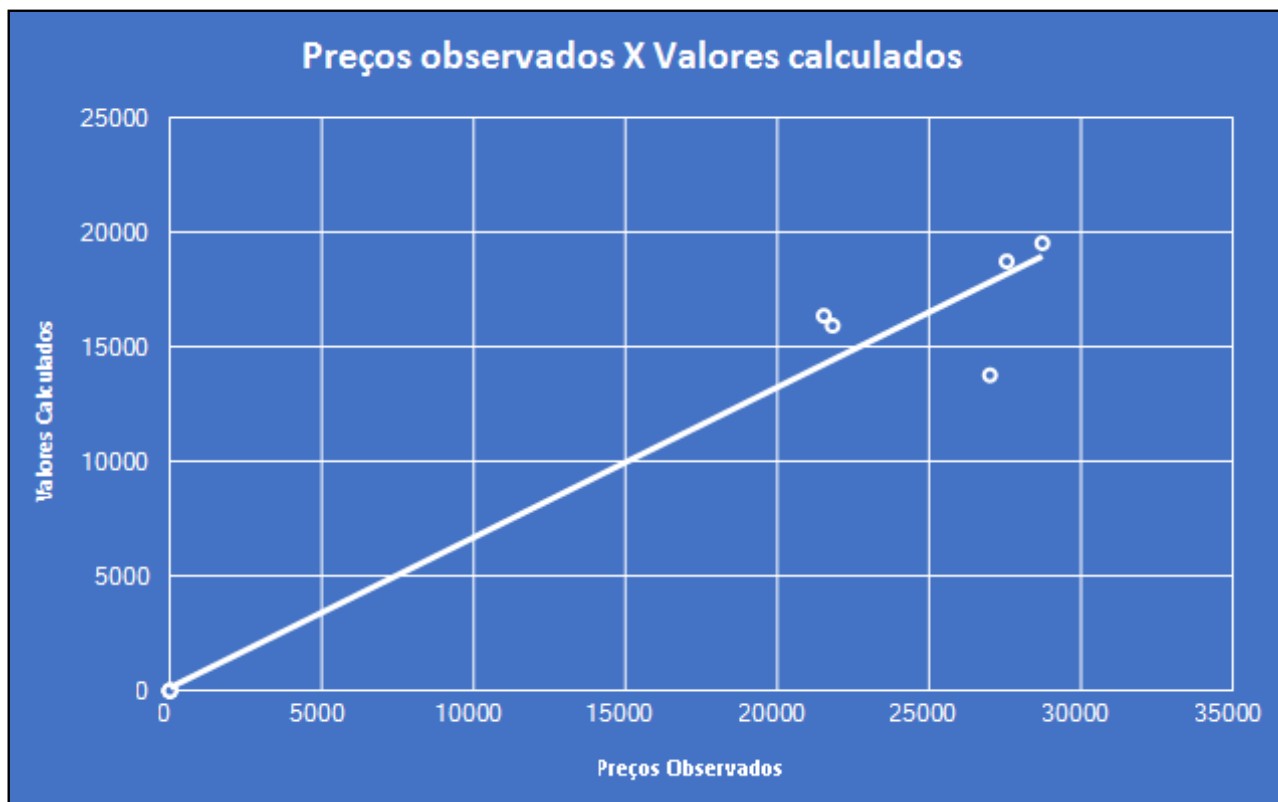


GRÁFICO DE VALORES OBSERVADOS X VALORES CALCULADOS



ENQUADRAMENTO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Grau		
Descrição	III	II	I
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	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
Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

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 mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

	Grau		
Descrição	III	II	I
Estimativa de Custo	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 para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
Descrição Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no 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	Arbitrado

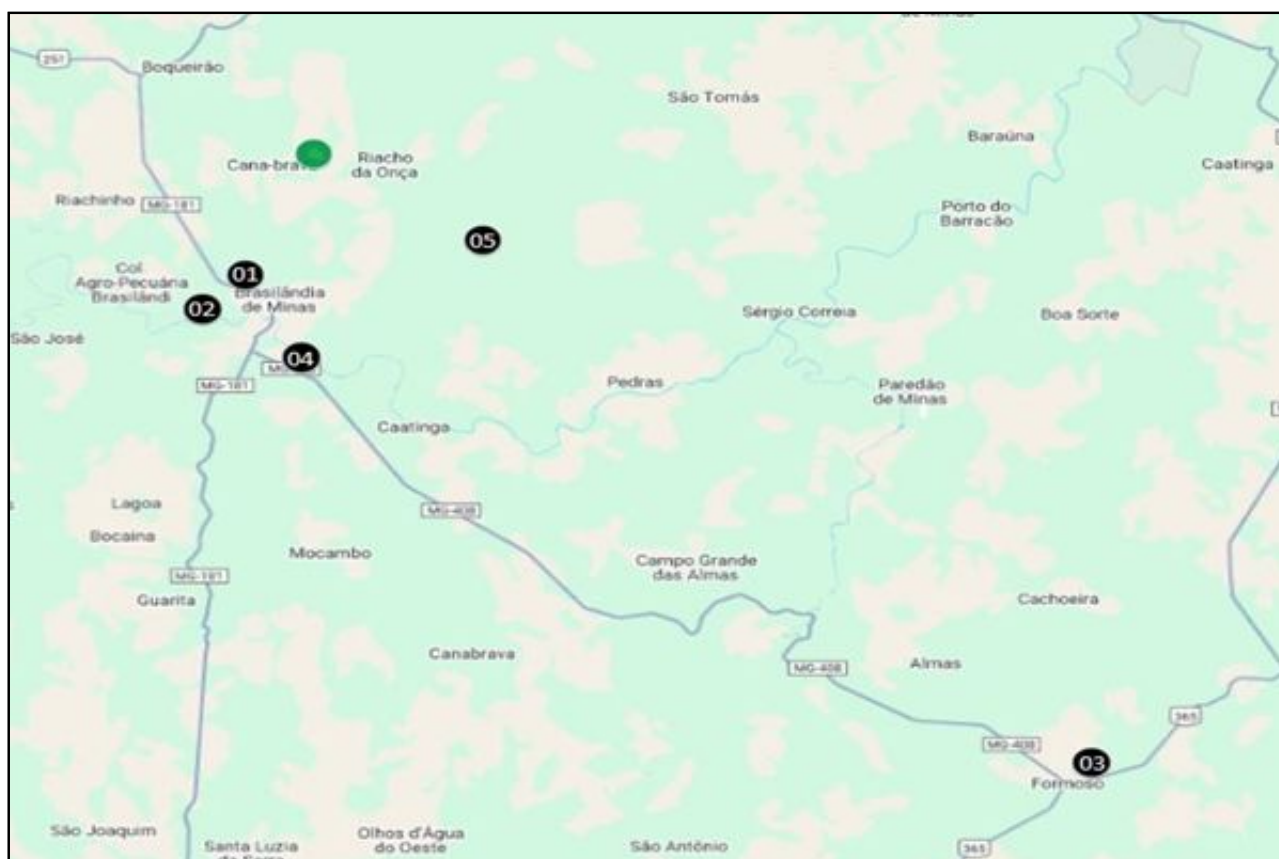
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II

ENQUADRAMENTO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE PRECISÃO

	Grau		
Descrição	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			III

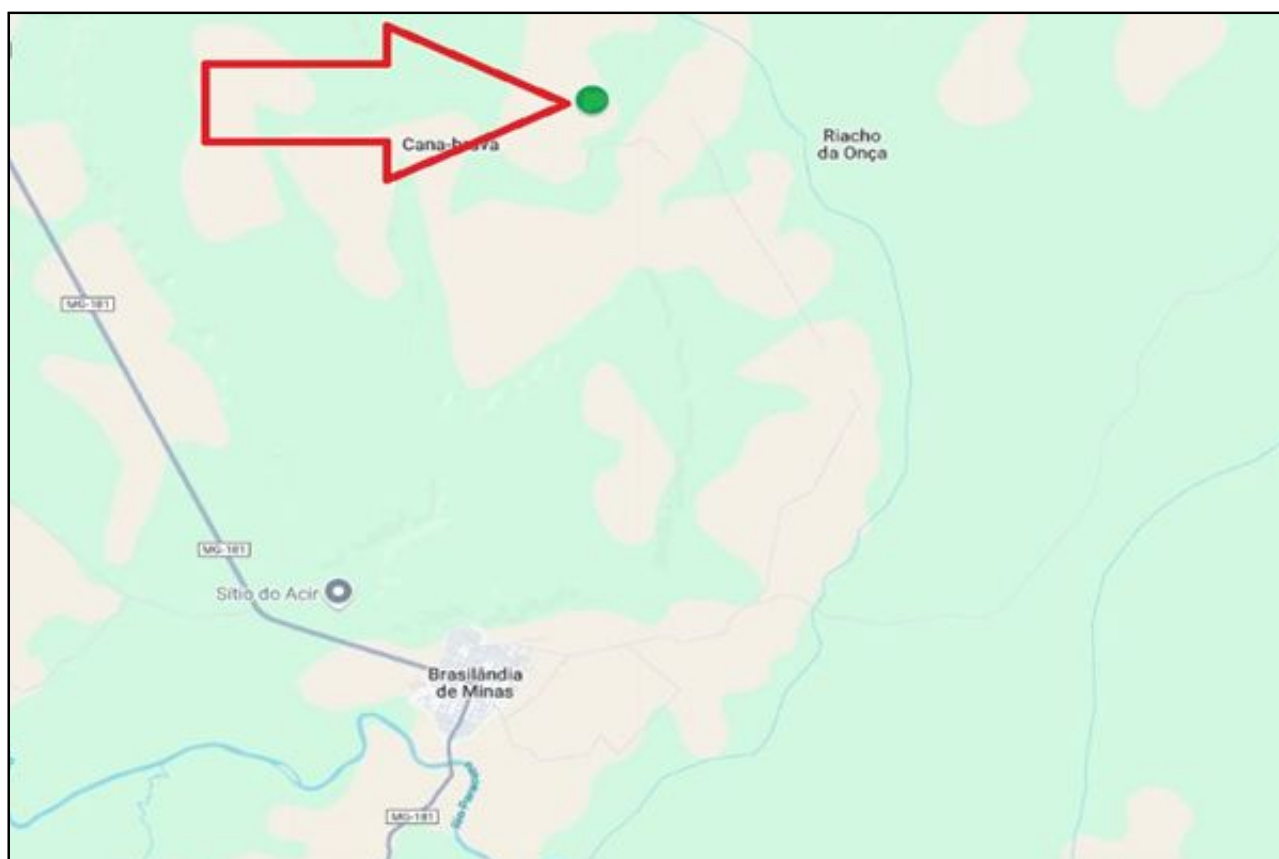
ANEXOS

Documentação fotográfica e croqui dos comparativos



Croqui de Localização do imóvel





Documentação fotográfica do imóvel

IMÓVEL - ESTRADA DE ACESSO - PORTEIRA



IMÓVEL - ESTRADA DE ACESSO



IMÓVEL - ESTRADA DE ACESSO



IMÓVEL - CURRAL - PORTEIRA DE ACESSO



IMÓVEL - PORTEIRA DE ACESSO - CASA SEDE



IMÓVEL - CURRAL - SEDE - CORREGO



IMÓVEL - CURRAL - SEDE - CORREGO



IMÓVEL - LIMITE CORREGO COTOVELO



IMÓVEL - SILO - DIVISA



IMÓVEL - ÁREA DE CULTIVO - SEDE



IMÓVEL - ÁREA DE CULTIVO



IMÓVEL - ÁREA DE CULTIVO - SILO



IMÓVEL - ÁREA DE CULTIVO



IMÓVEL - ÁREA DE CULTIVO



IMÓVEL - DIVISA - CORREGO COTOVELO



Documentação



Valide aqui este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS -

JOÃO PINHEIRO - MINAS GERAIS

07 de dezembro de 2020

CNM: 045914.2.0045460-64

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 45.460 FOLHA 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XN5LG-EDRV4-LX9CX-M39MG>

01

45.460

IMÓVEL: - Um imóvel rural, sem benfeitorias, situado na Gleba do COTOVELO, no distrito e município de Brasilândia de Minas-MG, nesta comarca, sendo parte da parcela rural n° 73-A, com a área estremada e retificada de **128,19,89 has** (cento e vinte e oito hectares, dezenove ares e oitenta e nove centiares), com as seguintes divisas e confrontações elaboradas pelo RT. Fabianna Nunes de Assis, CREA-GO 21066: "**INICIA-SE** a descrição deste imóvel no vértice DYJJ-P-3289, (Longitude: -45°58'46.634", Latitude: -16°51'12.529" e Altitude 538.590m); deste, segue confrontando com Córrego Cana Brava no azimute 101°56'22" e distância de 90,355 m até o vértice DYJJ-P-3290, (Longitude: -45°58'43.648", Latitude: -16°51'13.137" e Altitude 538.590m); no azimute 108°18'26" e distância 76,929 m até o vértice DYJJ-P-3291, (Longitude: -45°58'41.181", Latitude: -16°51'13.923" e Altitude 536.430m); no azimute 147°20'48" e distância 41,919 m até o vértice DYJJ-P-3292, (Longitude: -45°58'40.417", Latitude: -16°51'15.071" e Altitude 536.230m); no azimute 217°38'08" e distância 41,694 m até o vértice DYJJ-P-3293, (Longitude: -45°58'41.277", Latitude: -16°51'16.145" e Altitude 536.230m); no azimute 231°36'32" e distância 61,189 m até o vértice DYJJ-P-3294, (Longitude: -45°58'42.897", Latitude: -16°51'17.381" e Altitude 542.530m); no azimute 187°54'15" e distância 50,592 m até o vértice DYJJ-P-3295, (Longitude: -45°58'43.132", Latitude: -16°51'19.011" e Altitude 541.510m); no azimute 147°32'36" e distância 68,790 m até o vértice DYJJ-P-3296, (Longitude: -45°58'41.885", Latitude: -16°51'20.899" e Altitude 540.630m); no azimute 129°42'03" e distância 74,839 m até o vértice DYJJ-P-3297, (Longitude: -45°58'39.940", Latitude: -16°51'22.454" e Altitude 540.630m); no azimute 125°41'53" e distância 66,492 m até o vértice DYJJ-P-3298, (Longitude: -45°58'38.116", Latitude: -16°51'23.716" e Altitude 541.400m); no azimute 83°26'56" e distância 113,981 m até o vértice DYJJ-P-3299, (Longitude: -45°58'34.291", Latitude: -16°51'23.293" e Altitude 536.120m); no azimute 71°02'46" e distância 19,688 m até o vértice DYJJ-P-3300, (Longitude: -45°58'33.662", Latitude: -16°51'23.085" e Altitude 536.120m); no azimute 73°17'14" e distância 69,702 m até o vértice DYJJ-P-3301, (Longitude: -45°58'31.407", Latitude: -16°51'22.433" e Altitude 533.920m); no azimute 73°08'38" e distância 60,753 m até o vértice DYJJ-P-3302, (Longitude: -45°58'29.443", Latitude: -16°51'21.860" e Altitude 540.810m); no azimute 351°47'14" e distância 32,118 m até o vértice DYJJ-P-3303, (Longitude: -45°58'29.598", Latitude: -16°51'20.826" e Altitude 538.830m); no azimute 345°51'31" e distância 66,040 m até o vértice DYJJ-P-3304, (Longitude: -45°58'30.143", Latitude: -16°51'18.743" e Altitude 534.950m); no azimute 25°31'11" e distância 20,134 m até o vértice DYJJ-P-3305, (Longitude: -45°58'29.850", Latitude: -16°51'18.152" e Altitude 534.950m); no azimute 32°22'44" e distância 31,234 m até o vértice DYJJ-P-3306, (Longitude: -45°58'29.285", Latitude: -16°51'17.294" e Altitude 534.950m); no azimute 6°49'59" e distância 54,249 m até o vértice DYJJ-P-3307, (Longitude: -45°58'29.067", Latitude: -16°51'15.542" e Altitude 540.570m); no azimute 304°21'36" e distância 92,167 m até o vértice DYJJ-P-3308, (Longitude: -45°58'31.637", Latitude: -16°51'13.850" e Altitude 534.710m); no azimute 14°58'49" e distância 28,516 m até o vértice DYJJ-P-3309, (Longitude: -45°58'31.388", Latitude: -16°51'12.954" e Altitude 533.830m); no azimute 97°14'44" e distância 46,317 m até o vértice DYJJ-P-3310, (Longitude: -45°58'29.836", Latitude: -16°51'13.144" e Altitude 534.310m); no azimute 100°24'39" e distância 31,303 m até o vértice DYJJ-P-3311, (Longitude: -45°58'28.796", Latitude: -16°51'13.328" e Altitude 534.310m); no azimute 88°05'06" e distância 52,430 m até o vértice DYJJ-P-3312, (Longitude: -45°58'27.026", Latitude:

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 045914.2.0045460-64

MATRÍCULA

FOLHA 01

16°51'13.271" e Altitude 534.310m); no azimute 101°55'25" e distância 30,802 m até o vértice DYJJ-P-3313, (Longitude: -45°58'26.008", Latitude: -16°51'13.478" e Altitude 538.920m); no azimute 68°30'41" e distância 25,262 m até o vértice DYJJ-P-3314, (Longitude: -45°58'25.214", Latitude: -16°51'13.177" e Altitude 538.920m); no azimute 95°29'07" e distância 69,148 m até o vértice DYJJ-P-3315, (Longitude: -45°58'22.889", Latitude: -16°51'13.392" e Altitude 540.210m); no azimute 133°00'21" e distância 50,483 m até o vértice DYJJ-P-3316, (Longitude: -45°58'21.642", Latitude: -16°51'14.512" e Altitude 540.210m); no azimute 154°58'54" e distância 39,830 m até o vértice DYJJ-P-3317, (Longitude: -45°58'21.073", Latitude: -16°51'15.686" e Altitude 540.210m); no azimute 142°30'02" e distância 16,108 m até o vértice DYJJ-P-3318, (Longitude: -45°58'19.508", Latitude: -16°51'17.650" e Altitude 540.210m); no azimute 167°47'06" e distância 97,387 m até o vértice DYJJ-P-3319, (Longitude: -45°58'18.812", Latitude: -16°51'20.746" e Altitude 534.550m); no azimute 157°43'42" e distância 26,245 m até o vértice DYJJ-P-3320, (Longitude: -45°58'18.476", Latitude: -16°51'21.536" e Altitude 534.550m); no azimute 145°53'06" e distância 97,440 m até o vértice DYJJ-P-3321, (Longitude: -45°58'16.630", Latitude: -16°51'24.160" e Altitude 540.250m); deste segue confrontando com matrícula 4.342, Gleba do Cotovelo Parcela 73-A Parte 02 no azimute 195°35'54" e distância 1.583,295 m até o vértice DYJJ-P-3322, (Longitude: -45°58'31.012", Latitude: -16°52'13.763" e Altitude 540.250m); deste segue confrontando com matrícula 665, Gustavo Henrique Borges no azimute 260°20'21" e distância 351,027 m até o vértice DYJJ-P-3323, (Longitude: -45°58'42.702", Latitude: -16°52'15.679" e Altitude 580.840m); no azimute 257°27'23" e distância 213,650 m até o vértice F52-M-00055, (Longitude: -45°58'49.747", Latitude: -16°52'17.188" e Altitude 591.940m); deste segue confrontando com matrícula 45.034, Fazenda Gleba do Cotovelo-Lote 72 B no azimute 16°31'18" e distância 358,206 m até o vértice DYJJ-P-3325, (Longitude: -45°58'46.306", Latitude: -16°52'06.018" e Altitude 590.730m); no azimute 329°03'06" e distância 81,337 m até o vértice DYJJ-P-3326, (Longitude: -45°58'47.719", Latitude: -16°52'03.749" e Altitude 590.730m); deste segue confrontando com matrícula 4.342, Gleba do Cotovelo Parcela 73-A Parte 02 no azimute 359°50'00" e distância 1.313,477 m até o vértice F52-M-00060, (Longitude: -45°58'47.848", Latitude: -16°51'21.026" e Altitude 543.000m); no azimute 342°37'25" e distância 21,804 m até o vértice DYJJ-P-3328, (Longitude: -45°58'48.068", Latitude: -16°51'20.349" e Altitude 541.080m); deste segue confrontando com Córrego Cana Brava no azimute 5°55'29" e distância 39,007 m até o vértice DYJJ-P-3329, (Longitude: -45°58'47.932", Latitude: -16°51'19.087" e Altitude 541.560m); no azimute 347°50'15" e distância 50,728 m até o vértice DYJJ-P-3330, (Longitude: -45°58'48.293", Latitude: -16°51'17.474" e Altitude 542.590m); no azimute 358°27'08" e distância 39,459 m até o vértice DYJJ-P-3331, (Longitude: -45°58'48.329", Latitude: -16°51'16.191" e Altitude 542.590m); no azimute 14°25'09" e distância 75,614 m até o vértice DYJJ-P-3332, (Longitude: -45°58'47.693", Latitude: -16°51'13.809" e Altitude 542.590m); no azimute 21°52'45" e distância 39,325 m até o vértice DYJJ-P-3333, (Longitude: -45°58'47.198", Latitude: -16°51'12.622" e Altitude 541.560m); no azimute 80°17'02" e distância 16,939 m até o vértice DYJJ-P-3289, ponto inicial da descrição deste imóvel". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao sistema geodésico brasileiro, tendo referência o SIRGAS2000. Havido de estremação.

PROPRIETÁRIOS:- 1) **LONGINO LEÃO FERREIRA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Maria das Graças Pereira Leão

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros do Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

- SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS -

JOÃO PINHEIRO - MINAS GERAIS
07 de dezembro de 2020

CNM: 045914.2.0045460-64
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 45.460 FOLHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XN5LG-EDRV4-LX9CX-M39MG>

02

45.460

Ferreira (CI MG-15.697.368-PE/MG e CPF 088.131.486-23), trabalhador rural, CI MG-14.299.437-SSP/MG, CPF 234.254.156-20, residente e domiciliado na Fazenda Saco Grande, Brasilândia de Minas-MG; 2) **SANTIAGO LEÃO FERREIRA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Maria Lúcia Ferreira (CI 1.248.785-SSP/DF e CPF 704.614.496-68), trabalhador rural, CI MG-8.446.380-SSP/MG, CPF 597.886.826-34, residente e domiciliado na Fazenda Terra Vermelha, Brasilândia de Minas-MG; 3) **JOSÉ ALCIDES LEÃO FERREIRA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Geralda de Fátima Ferreira (CI MG-12.035.293-SSP/MG e CPF 096.600.816-26), trabalhador rural, CI MG-11.052.085-SSP/MG, CPF 437.286.426-49, residente e domiciliado no Assentamento Padre Josino, Brasilândia de Minas-MG; 4) **DIRCEU LEÃO FERREIRA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Maria das Graças Ferreira (CI 845.790-SSP/TO e CPF 739.167.221-15), trabalhador rural, CI 3354345-5035465-SSP/GO, CPF 177.881.456-53, residente e domiciliado na Fazenda Terra Vermelha, Brasilândia de Minas-MG; 5) **ETELVINO LEÃO FILHO**, brasileiro, casado com Rosilene Gonçalves Mesquita Leão (CI 1.551.095-SSP/GO e CPF 830.391.391-34), trabalhador braçal, CI 1.015.408-SSP/TO, CPF 493.460.401-49, residente e domiciliado na Fazenda Chácara dos Coqueiros, Brasilândia de Minas-MG; e 6) **MARIA CLEUZA DOS SANTOS**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Oscar Pedro dos Santos (CI MG-2.748.384-SSP/MG e CPF 762.270.496-20), trabalhadora rural, CI M-6.481.027-SSP/MG, CPF 033.287.486-95, residente e domiciliado na Fazenda Boa Vista, Brasilândia de Minas-MG.

Registro anterior:- R-15-4.342 de ordem, livro 2-P Registro Geral, desta Serventia.

Dou fé. João Pinheiro, 07 de Dezembro de 2020.

O Oficial, _____

R-1-45.460 - Prot. 121.182 - EM 03/12/2020:- ESTREMAÇÃO E RETIFICAÇÃO.

Por escritura de estremação rural com retificação e georreferenciamento de área certificada pelo incra cumulada de compra e venda de 20 de novembro de 2020 e aditamento de 03 de dezembro de 2020, do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro 128, fls. 068/072 e 135, foi feita a estremação e retificação do imóvel constante da matrícula 4.342, desta Serventia. Apresentou quitação do CCIR 2020, código do imóvel 4040630195426, módulo fiscal 65,0, FMP 3,0, detentor Arceu Leão Ferreira; e CND relativa do ITR nº ACB1AEF5E0892D60, de 19/11/2020, número do imóvel 24621978, arquivados nesta Serventia. Emolumentos: R\$41,98. Recivil: R\$2,52. ISSQN: R\$1,68. TFI: R\$14,00. Total: R\$60,18. Dou fé. João Pinheiro, 07 de Dezembro de 2020.

O Oficial, _____

/cavc

AV-2-45.460 - Prot. 121.182 - EM 03/12/2020:- CERTIFICAÇÃO.

Procede-se a esta averbação, para constar que em atendimento ao § 5º, do art. 176, da Lei nº 6.015/73, certificamos que a poligonal que define os limites do imóvel rural desta matrícula objeto do memorial descritivo não se sobrepõe, na data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado e certificado pelo INCRA, conforme certificação nº 4D1F01C9-5C27-49D9-A839-475E54BB6E26, de 23/09/2020. Dou fé. João Pinheiro, 07 de Dezembro de 2020.

O Oficial, _____

/cavc

AV-3-45.460 - Prot. 121.182 - EM 03/12/2020:- INCLUSÃO DO CAR.

Pela escritura referida no R-1, a qual juntou recibo de inscrição de imóvel rural no cadastro ambiental rural, averba-se a inclusão do imóvel no CAR, sob o número: "MG-3108552-D3071143B1B34844AF28E48063E2F985", em 16/03/2016. Emolumentos: R\$16,69. Recivil: R\$1,00. ISSQN: R\$0,67. TFI:

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Assinatura eletrônica
do Oficial em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 045914.2.0045460-64

MATRICULA

FOLIA

02

R\$5,56. Total: R\$23,92.

Dou fé. João Pinheiro, 07 de Dezembro de 2020.

O Oficial,

/cavc

R-4-45.460 - Prot. 121.182 - EM 03/12/2020:- COMPRA E VENDA. Pela escritura referida no R-1. Adquirente: FÁBIO JOSÉ DE SOUZA OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, agrônomo, CI MG-12.029.816-SSP/MG, CPF 064.296.086-03, residente e domiciliado na Rua Custódio Menezes, nº 146, bairro Porto, Brasilândia de Minas-MG. Transmitedores: Longino Leão Ferreira e s/m Maria das Graças Pereira Leão Ferreira, Santiago Leão Ferreira e s/m Maria Lúcia Ferreira, José Alcides Leão Ferreira e s/m Geralda de Fátima Ferreira, Dirceu Leão Ferreira e s/m Maria das Graças Ferreira, Etelvino Leão Filho e s/m Rosilene Gonçalves Mesquita Leão, e Maria Cleuza dos Santos e s/m Oscar Pedro dos Santos, já qualificados. Valor do título: R\$174.264,91 (cento e setenta e quatro mil, duzentos e sessenta e quatro reais e noventa e um centavos) e para fins de cobrança de emolumentos: R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais). CCIR e ITR, conforme R-1, arquivados nesta Serventia. Emolumentos: R\$1.959,56. Recivil: R\$117,57. ISSQN: R\$78,38. TFF: R\$1.150,93. Total: R\$3.306,44.

Dou fé. João Pinheiro, 07 de Dezembro de 2020.

O Oficial,

/cavc

R-5-45.460 - Prot. 121.774 - EM 09/02/2021:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por cédula de crédito bancário nº 246275, de 04/02/2021, Planta Rica Agronegócios Ltda, CNPJ 23.518.337/0001-90, com sede na Rua Virgílio J. Ribeiro, nº 261, Centro, Unai-MG, e como avalista/garantidor fiduciário Fábio José de Souza Oliveira, CPF 064.296.086-03, alienou fiduciariamente o imóvel, à credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DO NORTE E NOROESTE DE MINAS GERAIS LTDA. - SICOOB CREDIGERAIS, CNPJ nº 00.698.609/0001-86, agência de Unai-MG, mediante as seguintes cláusulas e condições: 1) o valor da dívida é de R\$1.044.586,73 (um milhão e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e seis reais e setenta e três centavos), vencível em 05 (cinco) parcelas anuais, a primeira em 02/02/2022 e a última em 02/02/2026, com taxa de juros de 0,80% ao mês; 2) o fiduciante, enquanto adimplente, por sua conta e risco, poderá utilizar-se livremente do imóvel; 3) incumbirá à fiduciária a escolha da companhia securitizadora e, ao fiduciante, o pagamento dos prêmios de seguro; 4) o valor do imóvel, para efeito de venda em público leilão, é de R\$1.300.000,00, podendo, a exclusivo critério do credor fiduciário, o valor do imóvel descrito acima ser objeto de nova reavaliação para adequação ao preço de mercado, mediante a contratação de laudo de avaliação imobiliário. Apresentou quitação do CCIR 2020, código do imóvel 404.063.019.542-6, módulo fiscal 65,0, FMP 3,00, detentor Arceu Leão Ferreira; e CND relativo ao ITR nº D64F.BD00.146E.0FC3, de 05/02/2021, NIRF: 2.462.197-8, arquivadas nesta Serventia. Emolumentos: R\$2.601,20. Recivil: R\$156,02. ISSQN: R\$104,02. TFF: R\$2.070,31. Total: R\$4.931,55.

Dou fé. João Pinheiro, 11 de Fevereiro de 2021.

O Oficial,

/smm

AV-6-45.460 - Prot. 137.510 - EM 17/02/2025:- CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. A requerimento da credora fiduciária, Cooperativa de Crédito do Norte e Noroeste de Minas Gerais Ltda - Sicoob Credigerais, nos termos da cédula de crédito bancário nº 246275, registrada no R-5, depois de cumpridas as exigências constantes do art. 26, da Lei nº 9.514/97, não havendo purgação da mora por parte do fiduciante, conforme certidões expedidas por esta Serventia, e mediante a prova de recolhimento do imposto de transmissão, no valor de R\$26.011,56 (vinte e seis mil, onze reais e cinquenta e seis centavos), fica consolidada a

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XN5LG-EDRV4-LX9CX-M39MG>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros do Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

- SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS -
JOÃO PINHEIRO - MINAS GERAIS

21 de março de 2025

CNM: 045914.2.0045460-64

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA
45.460

FOLHA
03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XN5LG-EDRV4-LX9CX-M39MG>

03
45.460

propriedade do bem descrito nesta matrícula, em nome da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO DO NORTE E NOROESTE DE MINAS GERAIS LTDA - SICOOP CREDIGERAIS**, CNPJ nº 00.698.609/0001-86, com sede na Av. Dep. Quintino Vargas, nº 434, Centro, Paracatu-MG, representada por seu diretor de coordenação e financeiro, Jonas Gomes, CPF 157.173.726-04, e por sua diretora de governança, riscos e compliance, Kássia Alinne Leite Appelt, CPF 103.577.466-60, ambos com endereço profissional citado acima. Código: 4701-9 (1), 4250-7 (1), 8101-8 (24). Emolumentos: R\$4.051,82. Recomeço: R\$243,03. ISSQN: R\$162,11. TFG: R\$3.178,90. Total: R\$7.635,86. Selo: IPW62530. Cód. seg.: 1854.9533.4709.1616. Dou fé. João Pinheiro, 21 de Março de 2025.

O Oficial, *[Assinatura]* /ivs

AV-7-45.460 - Prot. 137.510 - EM 17/02/2025:- CANCELAMENTO. Considerando a consolidação da propriedade fiduciária, conforme AV-6, fica cancelada a alienação fiduciária que se refere o R-5. Código: 4140-0 (1). Emolumentos: R\$99,83. Recomeço: R\$5,99. ISSQN: R\$3,99. TFG: R\$32,93. Total: R\$142,74. Selo: IPW62530. Cód. seg.: 1854.9533.4709.1616. Dou fé. João Pinheiro, 21 de Março de 2025.

O Oficial, *[Assinatura]* /ivs

Certifico, que a presente é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **45.460**, Livro 2 - Registro Geral, ficha, extraída por meio reprográfico, nos termos do Art. 19, §1º, da Lei nº. 6.015/73 e Art. 41 da Lei nº. 8.935/94 e está conforme o original.

João Pinheiro/MG, 26/03/2025 ivs

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Ofício de Registro de Imóveis de João Pinheiro/MG

Selo de Consulta: IPW67638
Código de Segurança: 0450.6759.7579.8328
Consulte a validade deste selo em: <https://selos.tjmg.jus.br>



Quantidade de Atos: 1
Emol R\$: 27,36 Taxa Judiciária R\$: 10,25
Recomeço R\$: 1,64 Total R\$: 40,34

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital
Todos os Registros do Imóveis
do Brasil em um só lugar



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE - MMA
INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA



CERTIDÃO NEGATIVA DE EMBARGO

Número da Certidão: 2R9NGZ17JLN5ER88

Emitido em: 01/04/2025

Válidade até: 01/05/2025

CNPJ/CPF: 064.296.086-03

NADA CONSTA

NA LISTA DE EMBARGOS DO IBAMA

Código para Consulta: 2R9NGZ17JLN5ER88



OBSERVAÇÕES:

1. Certidão expedida gratuitamente;
2. Esta declaração é válida sem rasuras ou emendas;
3. A presente certidão não servirá de prova contra cobrança de qualquer débito que vier a ser reclamado pelo Ibama;
4. Esta certidão é válida por 30(trinta) dias;
5. A autenticidade desta certidão pode ser averiguada no site do Ibama, endereço <http://www.ibama.gov.br>, Serviços On-Line, Link Certidão Negativa de Débito.



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MG-3108552-D3071143B1B34844AF28E48063E2F985	Data da Inscrição: 16/03/2016	Data da Última Retificação: 21/10/2022
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	26,94
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	4,74
APP em Área Rural Consolidada	0,00
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,00

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2 de 3

Demonstrativo gerado em: 27/03/25 11:05



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MG-3108552-D3071143B1B34844AF28E48063E2F985	Data da Inscrição: 16/03/2016	Data da Última Retificação: 21/10/2022
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 128,11 ha		Módulos Fiscais: 1,97
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 16°51'43,2" S	Longitude: 45°58'35,16" O
Município: Brasilândia de Minas		Unidade da Federação: MG
Condição Externa: Aguardando análise		
Situação do Cadastro: Ativo		
Condição do PRA: -		

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	44,49
Área Rural Consolidada	51,59
Área de Servidão Administrativa	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1 de 3

Demonstrativo gerado em: 27/03/25 11:05



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MG-3108552-D3071143B1B34844AF28E48063E2F985	Data da Inscrição: 16/03/2016	Data da Última Retificação: 21/10/2022
--	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	1,33
Área de Reserva Legal a recompor	26,96
Áreas de Preservação Permanente a recompor	4,74
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 27/03/25 11:05