

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FINALIDADE:	Determinação do valor de mercado e liquidez	VALOR DE MERCADO:	R\$	1.000.000,00
DATA DA VISITA:	18/08/2026	VALOR DE LIQUIDEZ	R\$	700.000,00
SOLICITANTE:	SICOOB CONFEDERAÇÃO			
PROponente:	COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA	CPF/CNPJ:		71.297.899/0001-02
Endereço:	PRESIDENTE OLEGÁRIO- MG	CEP:		38750-000

02970-2026

OBJETIVO DO LAUDO: ESTIMAR VALOR DE MERCADO E LIQUIDEZ DO IMÓVEL RURAL.

1 – IMÓVEL

NOME(S) DO(S) PROPRIETÁRIO(S):		COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA		
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL MATRÍCULA 18031 COMPOSTA POR 43,206 ha. CAR: MG-3153400-1CCC.8FBC.9672.4835.B9B4.7CEF.13A3.0527 que estima uma área de 43,256 ha				
ÁREA ESTIMADA(ha):		43,206	ÁREA REGISTRADA NA MATRÍCULAS(ha):	43,206
DENOMINAÇÃO:		FAZENDA LARGA- Lugar Encantado.		
ROTEIRO DE ACESSO		Saindo de Presidente Olegario, siga em direção à R. Geraldo Luis De Melo: 750 m Na rotatória, pegue a 2ª saída: 79 m Continue para LMG-726: 28,0 km Curva suave à esquerda: 2,2 km até as coordenadas 18°16'42.00"S/ 46°13'2.13"O		
MUNICÍPIO:		PRESIDENTE OLEGÁRIO- MG	COMARCA:	PRESIDENTE OLEGÁRIO- MG

DOCUMENTO DE POSSE:	CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR			
EXTRADA NO CARTÓRIO:	Registro de Imóveis da Comarca de PRESIDENTE OLEGÁRIO- MG			
MATRÍCULA: 18031	CNM	038687.2.0018031-71	DATA	11/08/2026
TRANS. NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE:	PRESIDENTE OLEGÁRIO- MG			

CLASSIFICAÇÃO QUANTO À:

DIMENSÃO:	PEQUENA	EXPLORAÇÃO:		PECUÁRIA
-----------	---------	-------------	--	----------

2 – COMPOSIÇÃO DA ÁREA

ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (HA)	%	TIPO DE SOLO	FERTILIDADE	EROSÃO
REFLORESTAMENTO	0	0	---	---	---
TERRA MECANIZADA	0	0	---	---	---
DESMATADA EM PROCESSO DE REGENERAÇÃO	0	0	---	---	---
CORPO DE ÁGUA	0	0	---	---	---
RESERVA FLORESTAL	8,006	19	TEXTURA MÉDIA	MÉDIA	NÃO
PASTAGEM	35,2	81	TEXTURA MÉDIA	MÉDIA	NÃO
TOTAL	43,206				

3 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO IMÓVEL

DENOMINAÇÃO REGIONAL DO LOCAL:		LOCALIZAÇÃO	
LOCALIDADE MAIS PRÓXIMA:	PRESIDENTE OLEGÁRIO- MG	CLAS. CAP. USO DE SOLO:	CLASSE V e VIII
	PRESIDENTE OLEGÁRIO- MG	DISTAN. SEDE MUNIC.:	31,1 km
VIAS DE ACESSO: (X) BOA () REGULAR () RUIM () INTRANSITAVEL COM CHUVAS			
EXPLORAÇÃO ATUAL DA TERRA: () TERRA BRUTA (x) TERRA NUA (x) TERRA CULTIVADA			
TOPOGRAFIA: (00%) INGREME (00%) ACIDENTADO (50%) ONDULADO (50%) LEVE ONDULADO (00%) PLANO			
Comentários quanto a topografia:		Topografia da área é leve ondulado a ondulado.	
DISPONIBILIDADE ÁGUA: () AÇUDES () POÇO COMUM () RIOS () NASCENTES (X) CORREGO			
RISCOS: (A – OCASIONAIS)		(B- FREQUENTES)	
() GEADA (A) GRANIZO		(C – NÃO OCORRE)	
		(A) SECA (A) INUNDAÇÕES	
INFRA-ESTRUTURA: ELETRICIDADE:		(X) REDE () PRÓPRIA () NÃO POSSUI	
COMUNICAÇÃO: (X) CELULAR () TELEFONE FIXO (x) RÁDIO () NÃO POSSUI			
INFRA-ESTRUTURA: Imóvel possui como benfeitorias curral e cercas.			

4 - CULTURAS PERMANENTES

CULTURA/VARIEDADE	ÁREA (HA)	***	IDADE	CUSTO DE IMPLANTAÇÃO VALOR/R\$HA	VLR.CULTURA

5 – CONSIDERAÇÕES SOBRE A AVALIAÇÃO

VENDA DO IMÓVEL:	(x) NORMAL	() FÁCIL	() DIFÍCIL
FINALIDADE (EXPLORAÇÃO):	(x) PECUÁRIA	() AGRICULTURA	() REFLORESTAMENTO
TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:	PRODUÇÃO PECUÁRIA		

6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

DISCRIMINAÇÃO			VALOR (R\$)
VALOR / HA DE ACORDO COM QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO			R\$ 23.106,87
VALOR DE MERCADO DAS BENFEITORIAS			
VALOR DE MERCADO DO TERRENO			R\$ 998.355,22
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL			R\$ 1.000.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL			R\$ 700.000,00

7 – PRESUPOSTOS E SISTEMÁTICAS DE TRABALHO

Na realização desse trabalho adotamos os seguintes pressupostos:
 -Exame da documentação legal apresentada a fim de verificar a área legal, a titularidade, as confrontações e a localização do imóvel a ser visitado;
 -Visita ao imóvel para confirmar se a localização corresponde à referida na documentação legal, e conhecer as suas características;
 -Visita a região onde se encontra o bem avaliando para examinar a disponibilidade de serviços públicos, pólos de influência relevantes para o mercado, inclusive, usos anteriores atípicos ou estigmas;
 -Realização de pesquisa na região de imóveis ofertados e comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando.
 -Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, de acordo com a NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 3 (Imóveis Rurais);

8 – ESPECIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

De acordo com NBR 14.653-3, os dados abaixo permitem enquadrar a presente avaliação nos seguintes graus:
FUNDAMENTAÇÃO: II **PRECISÃO: III**
a) Amplitude do intervalo de confiança de 80% = **13,66%**
b) Cálculo da Pontuação conforme Tabela 4 da NBR 14653-3:2019 - Onde para cada Especificação que tiver Grau III soma-se 3 pontos; Grau II soma-se 2 pontos e Grau I soma-se 1 ponto.

Item	Especificação das avaliações de imóveis rurais	Grau Condição			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliado	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00a	2

a) No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

Total					11
-------	--	--	--	--	----

Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização				
GRAUS	III	II	I	
Pontos mínimos	13	8	5	
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

Com base no quadro acima o Grau de Fundamentação obtido no Laudo foi o GRAU II

8) Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa de valor – NBR 14653-3:2019

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤ 40%	≤ 50%



9 – INFORMAÇÕES SOBRE A REGIÃO DE INSERÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

9.1 Aspectos físicos

Relevo e classes de solos predominantes: Relevo leve ondulado a ondulado. Classes: V e VIII. Solos predominantes da região são os Latossolos Vermelhos e Latossolos Vermelho-Amarelos
Clima: A classificação do clima é Aw de acordo com a Köppen e Geiger. 22,5 °C é a temperatura média. Em geral, a precipitação média anual está em torno de 1300 mm.

Ocupação existente: A ocupação predominante no município é composta por propriedades rurais destinadas à agropecuária, com destaque para o cultivo de soja, milho, feijão, sorgo e café, além da pecuária de corte e leite.

9.2 Infra-estrutura Pública

Energia Elétrica: A propriedade possui energia elétrica.

Rede viária: Para chegar na propriedade percorre-se 31,1 km, sendo todo percurso por estrada de chão.

Rede fluvial: não se aplica.

Transporte coletivo: Não há transporte público.

Educação: Na cidade existe rede de educação básica, fundamental e média.

Cooperativas, agroindústrias e facilidade de comercialização: O município conta com a atuação de cooperativas agropecuárias, cerealistas, armazéns e empresas ligadas ao agronegócio, que oferecem suporte à produção agrícola e pecuária. A região dispõe de agroindústrias voltadas ao beneficiamento de grãos, leite e carnes, além de infraestrutura para armazenamento e escoamento da produção.

Assistência técnica: O município dispõe de assistência técnica prestada por órgãos públicos e empresas privadas, com destaque para a atuação da EMATER-MG, além de cooperativas, revendas de insumos e consultorias agrônomicas e veterinárias.

Rede de armazenagem: O município conta com rede de armazenagem composta por silos e armazéns pertencentes a cooperativas, cerealistas e empresas privadas, destinados principalmente ao recebimento e estocagem de grãos, como soja, milho e sorgo.

Rede bancária: Possui agências bancária na cidade.

Estrutura fundiária e vocação econômica: Região composta de pequenas, médias e grandes propriedades.

Disponibilidade de mão-de-obra: Existe disponibilidade de mão-de-obra para serviços básicos na região.

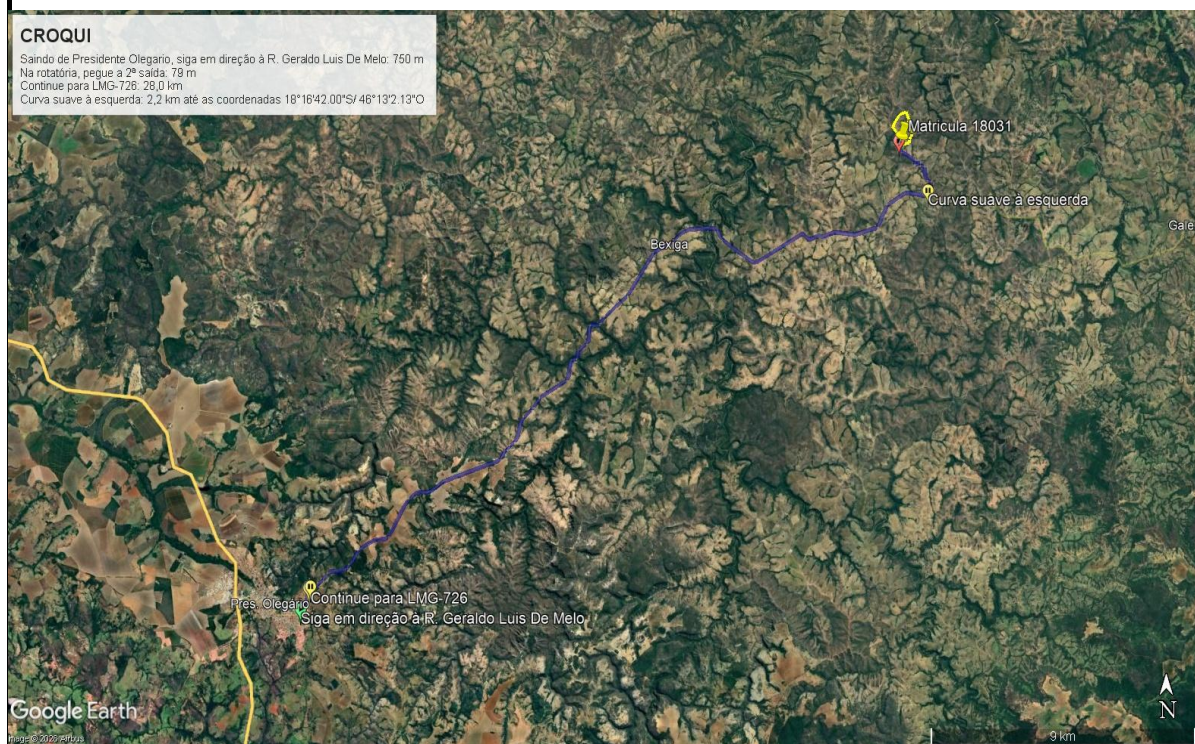
Potencialidade do município: O município apresenta forte potencial agropecuário, destacam-se as culturas de soja, milho, feijão, sorgo e café, além da pecuária de corte e leite, atividades que sustentam a economia local e conferem boas perspectivas para a expansão do agronegócio.

Mardula Engenharia
11.344.668/0001-72
Rua Nereu Ramos, 643, Sala 02, Centro - Campos Novos/SC

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO												
Nº	VALOR (R\$)	ÁREA (HA)	R\$/há	Ff	Fa	Fta	Fds	Ft	Fdh	Fb	Limit	Hom. R\$/há
1	Presidente Olegario, MG - Área de 108 ha composta por casa, pastagem e mata nativa Aproximadamente 26 Km da cidade. Topografia: plano irregular. Boa disponibilidade de água. Fonte:https://www.facebook.com/marketplace/item/24921885150768309/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3c1e32da-4777-400e-87d6-8142a37706ee&locale=pt_BR. Acesso em 19/08/2026.											
	2.300.000,00	108,000	21.296,30	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	19.118,75
2	Presidente Olegario, MG - Área de 310 ha composta por benfeitorias, pastagem e mata nativa Aproximadamente 35 Km da cidade. Topografia: Plano irregular. Boa disponibilidade de água. Fonte:https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-3-quartos-a-venda-no-presidente-olegario-mg/3025347873?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9&n_search_id=31b33231-2908-40b4-b4e2-f45cc5763fd7. Acesso em 19/08/2026.											
	7.750.000,00	310,000	25.000,00	0,90	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	0,95	1,03	25.650,00
3	Presidente Olegario, MG - Área de 247 ha composta por casa, pastagem e mata nativa Aproximadamente 47 Km da cidade. Topografia: Plano irregular. Boa disponibilidade de água. Fonte:https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-a-venda-no-zona-rural-presidente-olegario-mg/3024324454?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2&n_search_id=31b33231-2908-40b4-b4e2-f45cc5763fd7. Acesso em 19/08/2026.											
	5.000.000,00	247,000	20.242,91	0,90	1,00	1,15	1,05	1,00	1,00	1,00	1,09	21.998,99
4	Presidente Olegario, MG - Área de 220 ha composta por benfeitorias, pastagem e mata nativa Aproximadamente 20 Km da cidade, beira da rodovia. Topografia: Active regular. Boa disponibilidade de água. Fonte:https://portal.kenlo.com.br/imovel/fazenda-presidente-olegario-220-hectares/FA0199-JUCH. Acesso em 19/08/2026.											
	5.940.000,00	220,000	27.000,00	0,90	0,90	1,10	0,95	1,05	1,00	0,95	0,84	22.797,01
5	Patos de Minas, MG - Área de 102 ha composta por benfeitorias, pastagem e mata nativa. Aproximadamente 15Km da cidade. Topografia: Plana irregular. Boa disponibilidade de água. Fonte: https://portal.kenlo.com.br/imovel/fazenda-patos-de-minas-102-hectares/FA0163-JUCH. Acesso em 19/08/2026.											
	3.370.000,00	102,000	33.039,22	0,90	1,00	1,05	0,90	1,00	1,00	0,95	0,81	26.694,86
6	Patos de Minas, MG - Área de 38 ha composta por casa, pastagem e mata nativa Aproximadamente 32 Km da cidade. Topografia: Active regular. Boa disponibilidade de água. Fonte:https://www.facebook.com/marketplace/item/1061532899598197/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A00a528ad-b6b0-4c40-94ac-3620d9510ec7. Acesso em 19/08/2026.											
	1.000.000,00	38,000	26.315,79	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,85	22.381,58
HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES												
Ff= Utilizado para descontar a superestimativa dos dados de oferta; Fa = Fator aproveitamento; Fta = Fator tamanho área Fds = Fator distância da sede; Ft = Fator topografia; Fdh = Fator disponibilidade hídrica. FDoc = Fator Documentação.												
Média aritmética (R\$ / ha):		R\$	23.106,87				Coeficiente variação (%):		11,79			
Limite superior:		R\$	25.965,33				Limite inferior:		R\$	20.248,40		
Valor do imóvel (R\$ / ha):		R\$	23.106,87				Tamanho imóvel (ha):		43,2060			
Valor de mercado (R\$):		R\$	998.355,22				Valor de liquidez (R\$):		R\$	698.848,66		
Valor Final* de mercado (R\$):			R\$	1.000.000,00			Valor Final* de liquidez (R\$):			R\$	700.000,00	
* Valor final arredondado em até +-1%, conforme permite a NBR 14.653-3:2019.												

CROQUI

Saindo de Presidente Olegário, siga em direção à R. Geraldo Luis De Melo: 750 m
Na rotatória, pegue a 2ª saída: 79 m
Continue para LMG-726: 28,0 km
Curva suave à esquerda: 2,2 km até as coordenadas 16°16'42.00"S/ 46°13'2.13"O

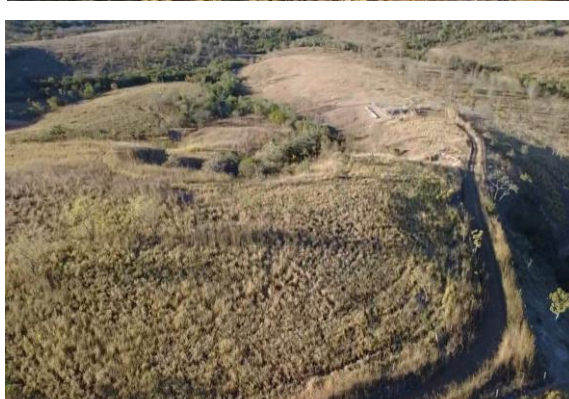
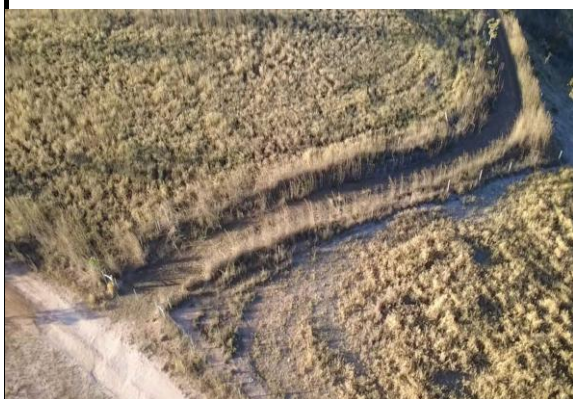


12 - MAPA DA ÁREA

MAPA



14 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





CONSIDERAÇÕES FINAIS
O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AVALIAÇÃO ESTÁ LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE OLEGÁRIO-MG, DE ACORDO COM A MATRÍCULA E CAR DO IMÓVEL
O IMÓVEL ESTA DISTANTE 31,1 KM DO CENTRO DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE OLEGÁRIO- MG. A PROPRIEDADE É COMPOSTA POR 35,2 ha DE PASTAGEM E 8,006 ha DE VEGETAÇÃO NATIVA.
DELIMITAÇÃO OBTIDA ATRAVÉS DO GEORREFERENCIAMENTO, AVERBADO EM MATRÍCULA E CERTIFICADO PELO SIGEF/INCRA. O CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR) CONSTA COM STATUS “PENDENTE”, SOB O NÚMERO DE REGISTRO MG-3153400-1CCC.8FBC.9672.4835.B9B4.7CEF.13A3.0527, ESTIMANDO UMA ÁREA DE 43,256 HA.
A ÁREA DO IMÓVEL POSSUI SOBREPOSIÇÃO COM O CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR) Nº MG-3153400-69ED95CE00C147EF93C3125D17A22F9B, EM APROXIMADAMENTE 0,33 HA, E COM O CAR Nº MG-3153400-AED0689EFBB445E481CB910DA5442B85, EM APROXIMADAMENTE 0,78 HA, TOTALIZANDO APROXIMADAMENTE 1,11 HA DE SOBREPOSIÇÃO. NÃO FORAM IDENTIFICADAS SOBREPOSIÇÕES COM OUTRAS ÁREAS CADASTRADAS NAS BASES DO SIGEF/INCRA.
A VISTORIA DO IMÓVEL FOI REALIZADA DIA 18/08/2026, EM FUNÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E DA REGIÃO, ATRIBUÍMOS O VALOR DE MERCADO E LIQUIDEZ PARA O IMÓVEL AVALIADO.

ENGENHEIRO AGRÔNOMO: ANDREI MUNHOZ CREA-SC: 1916619 VISTO CREA MG: 418144 Membro Associado do Instituto Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – IBAPE/SC PRESIDENTE OLEGÁRIO- MG 19/08/2026.

