



LAUDO DE AVALIAÇÃO

COOPERADO: RICARDO ALVES PEREIRA

FAZENDA BOM SUCESSO- PATOS DE MINAS-MG



Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI: 29087



(34)99975-8311



heniorodrigues@hotmail.com

SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO	1
2 – OBJETIVO	1
3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	1
4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	2
5 – DATA DA DILIGÊNCIA.....	2
6- MÉTODO AVALIATÓRIO.....	2
6.1- ROTEIRO DE ACESSO.....	3
7- MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	3
8 –LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	4
9- VALOR DO IMÓVEL.....	6
10- PARECER FINAL	6
11 – ENCERRAMENTO	6
12 – ANEXO	6



1-INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE PATOS DE MINAS - CREDIPATOS** inscrita na receita federal sob o CNPJ-25.387.671/0001-88, localizada na Rua Major Gote nº1.699, bairro Centro, CEP: 38.700.001, na cidade de Patos de Minas - MG. Do outro lado, **RICARDO ALVES PEREIRA**, brasileiro, solteiro, produtor rural inscrito no CPF: 085.273.116-74 CI: MG-11.586.012 SSP MG, residente e domiciliado na Fazenda Bom Sucesso, s/nº Bairro Zona Rural, Patos de Minas- MG. Número da conta 31.065-4.

2 – OBJETIVO

O objetivo da avaliação é a determinação técnica de valor de mercado, terá a finalidade de garantia de crédito, com data base de Setembro de 2022.

Os critérios técnicos, métodos adotados, procedimentos para a determinação de valores, nível de fundamentação e precisão e o resultado da avaliação estão detalhadas neste laudo, onde são detalhados os objetos da avaliação.

3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, avaliando objeto do presente Laudo está registrado na **Matrícula 2.061** Livro2.

UMA SORTE DE TERRAS, dividida, com área de 35,25,59ha. (Trinta e cinco hectares, vinte e cinco ares, e cinquenta e nove centiares), sendo 23,97,00 ha, de cultura e 05,81,25 ha. de campo, situada na Fazenda Bom Sucesso, lugar Genoveva, distrito de Bom Sucesso, município de Patos de Minas-MG com as seguintes divisas e confrontações descritas nesta matrícula anexa a este laudo.

1




Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI: 29087



(34)99975-8311



heniorodrigues@hotmail.com

4-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de uma Fazenda no município de Patos de Minas, no distrito de Bom Sucesso, localizada praticamente dentro da cidade com uma área de 35.25.59 ha.

5 - DATA DA DILIGÊNCIA

No dia 22 de Setembro de 2022 às 14:00 hrs, às 16:00 hrs o avaliador Henio Pereira Rodrigues, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI MGF nº 37.303, CNAI 29.087, sendo acompanhado pelo Sr Ricardo Alves a vistoria técnica por meio de visita no local, identificando toda área do bem avaliando.

5- MÉTODO AVALIATÓRIO

A Metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado. É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado relativos a imóveis de características semelhantes ou assemelhadas ao imóvel avaliando. Sendo feita pesquisas em imóveis vendidos ou a venda na região do imóvel.

7- MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Localizada na mesorregião do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba - microrregião de Patos de Minas-MG.

Fazenda Bom Sucesso

Patos de Minas -MG

2
[Signature]



Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI: 29087



(34)99975-8311



heniorodrigues@hotmail.com

6.1 – Roteiro de Acesso:

O imóvel avaliando fica no município de Patos de Minas no distrito de Bonsucesso, na entrada da cidade à esquerda, passando o cemitério segunda entrada a esquerda chegando ao imóvel avaliando.



Localização da Fazenda Bom Sucesso- Patos de Minas-MG

Coordenadas Lat 17°35'29.23"S / Long. 45°55'23.70"O



Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI: 29087



(34)99975-8311



heniorodrigues@hotmail.com

3
[Handwritten signature]

6.2 Localização SiCar



8- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Figura 1: Vista Parcial Entrada Fazenda



Figura 2: Vista Parcial Casa Sede



Figura 3: Vista Parcial Casa



Figura 4: Vista Parcial Gado Leiteiro

4
[Handwritten signature]



Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI: 29087



(34)99975-8311



heniorodrigues@hotmail.com



Figura 5: Vista Parcial Tanque Leite



Figura 6: Vista Parcial Pátio



Figura 7: Vista Parcial Piscina



Figura 8: Vista Parcial Casa



Figura 9: Vista Parcial Pasto



Figura 10: Vista Parcial Pasto



Figura 11: Vista Parcial Roça



Figura 12: Vista Parcial Roça



Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI: 29087



(34)99975-8311



heniorodrigues@hotmail.com

5
[Handwritten signature]

9- VALOR DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de uma Fazenda no município de Patos de Minas, localizada no distrito de Bom Sucesso a 85 km de Patos de Minas, topografia levemente ondulada, com sua reserva legal, o CAR está atualizado, hoje sendo utilizada para atividade leiteira, como referência fazenda a venda nos Moreiras do Sr Willian, 38 hectares valor R\$ 35.000,00 a hectare, chegando a seguinte conclusão:

Valor do imóvel-----35,25,59 ha x R\$ 25.000,00-----R\$875.000,00

Valor total R\$ 875.000,00 (Oitocentos e setenta e cinco mil reais).

10- PARECER FINAL

A presente avaliação visou conhecer o valor real de mercado para comercialização deste imóvel.

11- ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos de campo e pesquisa foi redigido e impresso o Laudo de Avaliação, que compõe 6 folhas, todas rubricadas por mim, datada e assinada na última página.

Patos de Minas, 22 de Setembro de 2022.



Henio Pereira Rodrigues
CRECI MGF37.303 CNAI 29.087

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PATOS DE MINAS - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Major Gote, 1022 - Centro - CEP.: 38.700-001

Júlia Botelho Vidigal
Oficiala Interina



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

(Talão nº 1611)

1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PATOS DE MINAS - MINAS GERAIS

MATRÍCULA - 2061

DATA - 13/09/2022

IMÓVEL: UMA SORTE DE TERRAS, DIVIDIDA, com área total 35.25,59ha (trinta e cinco hectares, vinte e cinco ares e cinquenta e nove ares), sendo 23.97,00ha de cultura, 05.81,25ha de cerrado e 05.47,34ha de campo, situada na situada na Fazenda Bom Sucesso, lugar Genoveva, distrito de Bom Sucesso, município de Patos de Minas - MG; com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AAIS-M-0001, de coordenadas N 7.945.150,36m e E 402.325,44m; deste segue confrontando com a propriedade de ANTÔNIO EUSTAQUIO DA SILVA, CPF 182.274.446-04, com azimute de 151°17'39" por uma distância de 332,89m até o vértice AAIS-M-0002, de coordenadas N 7.944.858,39m e E 402.485,33m; deste segue, com azimute de 152°47'22" por uma distância de 193,47m até o vértice AAIS-M-0003, de coordenadas N 7.944.686,33m e E 402.573,79m; deste segue confrontando com a propriedade de JOSÉ FARIA PORTO, CPF 080.200.862-34, com azimute de 155°10'07" por uma distância de 168,72m até o vértice AAIS-M-0004, de coordenadas N 7.944.533,21m e E 402.644,65m; deste segue, com azimute de 156°50'32" por uma distância de 22,76m até o vértice AAIS-M-0005, de coordenadas N 7.944.512,28m e E 402.653,60m; deste segue confrontando com a propriedade de JOÃO FÁRIA PORTO, CPF 183.010.886-72, com azimute de 156°50'32" por uma distância de 15,28m até o vértice AAIS-M-0006, de coordenadas N 7.944.498,23m e E 402.659,61m; deste segue, com azimute de 156°50'32" por uma distância de 3,51m até o vértice AAIS-M-0007, de coordenadas N 7.944.495,00m e E 402.660,99m; deste segue, com azimute de 177°24'24" por uma distância de 10,52m até o vértice AAIS-M-0008, de coordenadas N 7.944.484,49m e E 402.661,46m; deste segue, com azimute de 121°25'16" por uma distância de 6,95m até o vértice AAIS-M-0009, de coordenadas N 7.944.480,87m e E 402.667,39m; deste segue, com azimute de 73°01'35" por uma distância de 7,71m até o vértice AAIS-M-0010, de coordenadas N 7.944.483,12m e E 402.674,77m; deste segue, com azimute de 107°46'31" por uma distância de 9,99m até o vértice AAIS-M-0011, de coordenadas N 7.944.480,08m e E 402.684,28m; deste segue, com azimute de 187°42'52" por uma distância de 13,63m até o vértice AAIS-M-0012, de coordenadas N 7.944.466,57m e E 402.682,45m; deste segue, com azimute de 168°35'22" por uma distância de 18,61m até o vértice AAIS-M-0013, de coordenadas N 7.944.448,33m e E 402.686,13m; deste segue, com azimute de 161°31'55" por uma distância de 14,21m até o vértice AAIS-M-0014, de coordenadas N 7.944.434,85m e E 402.690,63m; deste segue, com azimute de 166°08'30" por uma distância de 18,90m até o vértice AAIS-M-0015, de coordenadas N 7.944.416,50m e E 402.695,16m; deste segue, com azimute de 149°55'49" por uma distância de 16,57m até o vértice AAIS-M-0016, de coordenadas N 7.944.402,16m e E 402.703,46m; deste segue, com azimute de 159°25'54" por uma distância de 13,09m até o vértice AAIS-M-0017, de coordenadas N 7.944.389,90m e E 402.708,06m; deste segue, com azimute de 157°23'05" por uma distância de 8,61m até o vértice AAIS-M-0018, de coordenadas N 7.944.381,95m e E 402.711,37m; deste segue, com azimute de 147°25'05" por uma distância de 10,86m até o vértice AAIS-M-0019, de coordenadas N 7.944.372,80m e E 402.717,22m; deste segue, com azimute de 167°21'41" por uma distância de 6,91m até o vértice AAIS-M-0020, de coordenadas N 7.944.366,05m e E 402.718,74m; deste segue, com azimute de 158°38'41" por uma distância de 6,17m até o vértice AAIS-M-0021, de coordenadas N 7.944.360,31m e E 402.720,98m; deste segue, com azimute de 143°59'45" por uma distância de 8,86m até o vértice AAIS-M-0022, de coordenadas N 7.944.353,14m e E 402.726,19m; deste segue, com azimute de 198°45'57" por uma distância de 8,08m até o vértice AAIS-M-0023, de coordenadas N 7.944.345,50m e E 402.723,59m; deste segue, com azimute de 172°42'43" por uma distância de 19,06m até o vértice AAIS-M-0024, de coordenadas N 7.944.326,59m e E 402.726,01m; deste segue, com azimute de 144°29'52" por uma distância de 6,77m até o vértice AAIS-M-0025, de coordenadas N 7.944.321,07m e E 402.729,94m; deste segue, com azimute de 173°10'42" por uma distância de 8,35m até o vértice AAIS-M-0026, de coordenadas N 7.944.312,78m e E 402.730,93m; deste segue, com azimute de 178°11'20" por uma distância de 7,97m até o vértice AAIS-M-0027, de coordenadas N 7.944.304,81m e E 402.731,18m; deste segue, com azimute de 176°38'23" por uma distância de 9,86m até o vértice AAIS-M-0028, de coordenadas N 7.944.294,97m e E 402.731,76m; deste segue, com azimute de 168°07'21" por uma distância de 12,09m até o vértice AAIS-M-0029, de coordenadas N 7.944.283,14m e E 402.734,25m; deste segue, com azimute de 217°14'08" por uma distância de 5,02m até o vértice AAIS-M-0030, de coordenadas N 7.944.279,14m e E 402.731,21m; deste segue, com azimute de 193°06'52" por uma distância de 7,28m até o vértice AAIS-M-0031, de coordenadas N 7.944.272,05m e E 402.729,56m; deste segue, com azimute de 172°54'32" por uma distância de 5,35m até o vértice AAIS-M-0032, de coordenadas N

(CONTINUA NO VERSO)



402.327,82m; deste segue, com azimute de 256°48'36" por uma distância de 15,37m até o vértice AAIS-M-0073, de coordenadas N 7.944.724,27m e E 402.312,86m; deste segue, com azimute de 310°24'30" por uma distância de 35,63m até o vértice AAIS-M-0074, de coordenadas N 7.944.747,37m e E 402.285,72m; deste segue, com azimute de 315°48'58" por uma distância de 56,53m até o vértice AAIS-M-0075, de coordenadas N 7.944.787,91m e E 402.246,32m; deste segue, com azimute de 309°39'17" por uma distância de 60,79m até o vértice AAIS-M-0076, de coordenadas N 7.944.826,70m e E 402.199,52m; deste segue, com azimute de 268°04'04" por uma distância de 122,46m até o vértice AAIS-M-0077, de coordenadas N 7.944.822,57m e E 402.077,12m; deste segue, com azimute de 304°54'24" por uma distância de 166,53m até o vértice AAIS-M-0078, de coordenadas N 7.944.917,87m e E 401.940,55m; deste segue, com azimute de 324°38'13" por uma distância de 149,00m até o vértice AAIS-M-0079, de coordenadas N 7.945.039,38m e E 401.854,32m; deste segue confrontando com a propriedade de MARIA DE LOURDES SANTANA MATOS, CPF: 599.849.196-68, com azimute de 77°12'46" por uma distância de 203,62m até o vértice AAIS-M-0080, de coordenadas N 7.945.084,44m e E 402.052,89m; deste segue, com azimute de 76°48'05" por uma distância de 114,97m até o vértice AAIS-M-0081, de coordenadas N 7.945.110,69m e E 402.164,82m; deste segue, com azimute de 78°20'45" por uma distância de 117,42m até o vértice AAIS-M-0082, de coordenadas N 7.945.134,41m e E 402.279,83m; deste segue, com azimute 70°43'37" por uma distância de 48,32m até o vértice AAIS-M-0001, ponto inicial da descrição deste perímetro **PROPRIETÁRIO(S/A/S): RICARDO ALVES PEREIRA**, brasileiro, Solteiro(a), produtor rural, CI MG-11.586.012 SSP/MG, CPF nº 085.273.116-74, residente e domiciliado(a) em Fazenda Bom Sucesso, s/n, Bairro zona rural, Patos de Minas - MG. **REGISTRO ANTERIOR:** 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060 do L 2 desta Serventia, MATRICULA ABERTA FACE **ESTREMAÇÃO. ÍNDICE CADASTRAL:** código do imóvel rural: 416.061.002.321-7; denominação do imóvel: Fazenda Bom Sucesso e Genoveva; localização do imóvel: Bom Sucesso de Patos; módulo rural(ha): 29,5774; número de módulos rurais: 0,71; módulo fiscal(ha): 40,0000; número de módulos fiscais: 0,5392; fração mínima de parcelamento(ha): 2,00; NIRF nº. 2.607.849-0 Protocolo nº 1616 de 05/09/2022 - Emol: 53,95. Rec: 3,24. TFI: 17,99. ISSQN: 0,00. Total: 75,18. Qtd/Cod.: 1/4401-6. Selo Digital: GAB87843 - Código de Segurança: 9199.5316.1571.6246. Dou fe. Patos de Minas, terça-feira, 13 de setembro de 2022. A Oficial

[Assinatura]

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 3º Registro de Imóveis de Patos de Minas - MG Selo Digital: GAB88311 Cod. Seg: 4598.6647.0383.5098 Qtd. de Atos Praticados: 1 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br/ Emol.: R\$ 25,01 TFI: R\$ 8,83 Total: R\$ 33,84 ISS: R\$ 0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br/	Certifico que de acordo com o Art. 19 §1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, os termos da presente cópia conferem com o original DOU FE. Patos de Minas, 14/09/2022. 3º Registro de Imóveis de Patos de Minas Marilyne de Faria Almeida, Oficial Substituta Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br/