



LAUDO DE AVALIAÇÃO

*Tem o presente laudo de avaliação, com a finalidade específica de oferecer ao **solicitante**, informações qualitativas e quantitativas das **benfeitorias existente no imóvel**, visando obter o volume estimado das essências inventariadas, bem como, estabelecer os valores mercadológicos praticados para o imóvel como um todo.*

01. Solicitante:

Eduardo Caldos Oliveira Xavier, inscrito no CPF:070.703.766-26

02.Registro de imóvel:

Conforme Certidão de Registro de Imóveis da Comarca de Bonfinópolis– MG, o imóvel possui uma **área total de 35,1369 ha**, matrículas objeto está transcritos sob as **matrículas nº32.668, data 09/09/2020.**

03.Denominação:

O imóvel objeto é denominado e conhecido na região por **denominado Fazenda Creoulas, Ruelas Bom Sucesso, atualmente Fazenda Santa Barbara, Município de Paracatu MG.**

04.Localização/ Acesso:

O imóvel está localizado a 30,00 km de Paracatu MG, sentido a cidade de Cristalina GO, via pela BR-040 pelo asfalto, depois mais 2,5 km de estrada de terra.

05. Imagens:



Imagem 01 - Google Earth.



Imagem 02 - Google Earth.

06. Fotos:



Foto 01

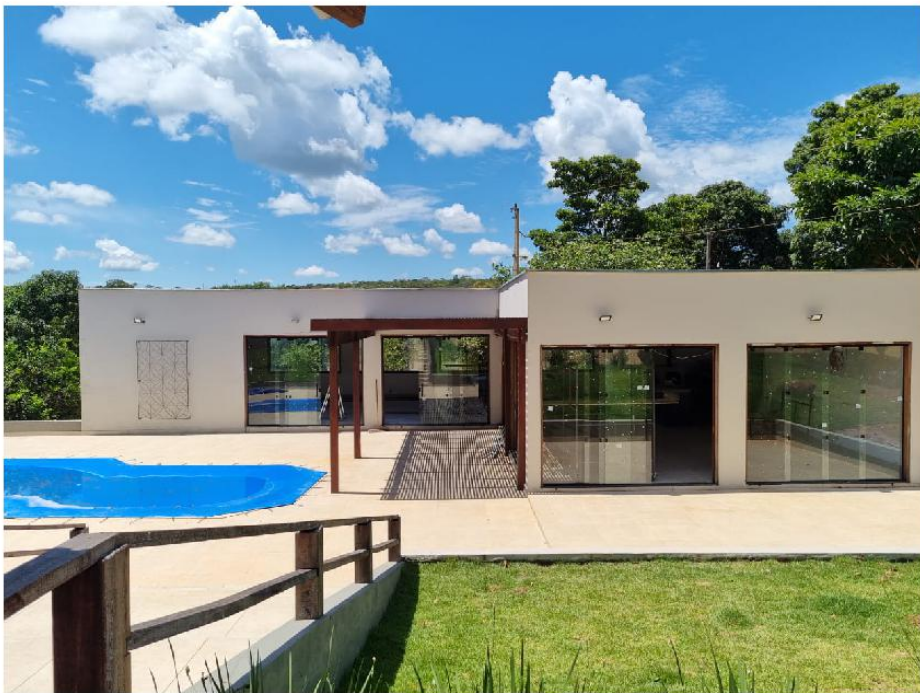


Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08
Cálculo:

08.Cálculo:

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

Área: 351.369m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator Fonte

F2: Fator Topografia

F3: Fator Localização

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1: Fazenda a venda município de Paracatu MG
fica a 40 km de Paracatu, 1 km de chão, 570 hectares, sendo 130
hectares para abrir só que o cerrado tá quase todo limpo
75 hectare de pivô , 100 hectares liberados de ortoga
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-em-paracatu-mg-2976219551.html>

Leila Freitas Corretora de Imóveis (61) 984137580

Área:	5.700.000m²
Valor:	R\$25.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4,39
Fator de homogeneização Fator Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Fator Localização:	1,00

Imóvel 2: Fazenda Produtiva Paracatu 389 Ha

02 Pivôs central rodando, Cada um de 110 hectares, Sendo 220 hectares instalados e irrigando, Ainda pra colocar + 2 Pivôs de 25 hectares cada, Assim ficando no total 270 hectares Irrigados. Fazenda com o tamanho total de 389 hectares, Fica a 1 Km do asfalto.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-produtiva-paracatu-389-ha-2978102035.html>

Contato: Novo Espaço Empreendimentos (31)991065558

Imóvel 2

Área:	3.890.000m ²
Valor:	R\$30.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7,71
Fator de homogeneização Fator Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Fator Localização:	1,00

Imóvel 3: Fazenda A Venda em Paracatu - 1470 Ha

Fazenda à venda, para AGRICULTURA, em Paracatu-MG.
- Área total: 1470 há, - Plantada: 960 há, Fica entre Cristalina-GO e Paracatu-MG, sendo 80 km de Cristalina e a 20 km do asfalto. - Irrigado: 145 ha + 429 ha em fase final de liberação de outorga.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-paracatu-1470-ha-otimo-para-2975195482.html>

GILSON LIMA (61)982616950 / (61)995568356

Área:	14.700.000m ²
Valor:	R\$110.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7,48
Fator de homogeneização Fator Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Fator Localização:	1,10

Imóvel 4: Fazenda/Sítio, 20070000 m² por R\$ 60.000.000

fazenda em paracatu., 2007 hectares, Toda formada, 14 Km beira rib. Carmo, Toda Plana, 13Km do asfalto.

(16) 99714-8009 CARDOSO SITIOS E FAZENDAS

Área:	20.070.000m ²
Valor:	R\$60.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2,99
Fator de homogeneização Fator Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Fator Localização:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	4,39	0,90	1,00	1,00	3,95
2	7,71	0,90	1,00	1,00	6,94
3	7,48	0,90	1,00	1,10	7,41
4	2,99	0,90	1,00	1,00	2,69

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 5,25

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

S = 2,29

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

Amostra 1: $d = 3,95 - 5,25 / 2,29 = 0,57 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 6,94 - 5,25 / 2,29 = 0,74 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 7,41 - 5,25 / 2,29 = 0,94 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 2,69 - 5,25 / 2,29 = 1,12 < 1.54$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5,25 - 1.64 * 2,29/\sqrt{(4 - 1)} = 3,08$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5,25 + 1.64 * 2,29/\sqrt{(4 - 1)} = 7,42$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$4,72 a R\$5,77

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$5,25

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$5,25 * 351369 = R\$1.844.687,25

Valor do imóvel avaliando: R\$1.844.687,25

Descrição	Área	Valor R\$
Terra Nua	35.1369 há	R\$1.844.687,25
Casa Sede	423,00m²	R\$986.500,29
Quiosque/ Area de Laser	236m²	R\$250.000,00
Piscina com área de piso	150m²	R\$65.000,00
Barracão estrutura metálica	180m²	R\$208.323,00
Curral 01 com casa peq.	330m²	R\$178.000,00
Curral 02	192m²	R\$95.000,00
Curral 03	100m²	R\$75.000,00
Totalizando		R\$3.702.510,54

09. Análise Mercadológica:

Conforme informações de imobiliárias que atuam na cidade e por se tratar de um dos melhores locais de Paracatu, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando e existem ainda uma grande oferta de imóveis semelhantes, o que viabiliza a sua comercialização em médio espaço de tempo, entretanto é importante salientar que imóveis de médio padrão tem uma demanda menor em relação a imóveis mais simples e de menor valor agregado.

10. Metodologia Utilizada:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos

da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste caso específico o método se tornou ainda mais eficiente, pois existe uma grande oferta de imóveis semelhantes à venda.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

11. Conclusão:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais), valor arredondado admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para baixo referente: Liquidação de Venda Forçada é de R\$3.332.259,48, valor arredondado para R\$3.330.000,00 (três milhões e trezentos e trinta mil reais).

Valor total Obtido: R\$3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais)

***Valor de Liquidação de VENDA FORÇADA,** valor total de R\$3.330.000,00 (três milhões e trezentos e trinta mil reais).

11. Encerramento:

Este avaliador espera haver prestado as informações suscitadas por esse solicitante e dá seu Laudo de Avaliação imóvel rural por concluído, ficando a sua inteira disposição para outros esclarecimentos que se fizerem necessária. Para as conclusões do presente laudo, foram usados os cálculos em função da área de mercado, pesquisa local mais recente.

Este laudo foi composto por 14 páginas que foram enumeradas.
Anexo da declaração do CRECI MG.

Paracatu – MG, 11 abril de 2023

FABIO DE SOUSA
REIS:06255953602

Assinado de forma digital
por FABIO DE SOUSA
REIS:06255953602
Dados: 2023.04.11
15:33:12 -03'00'

Fábio de Sousa Reis

Corretor de Imóveis
Creci nº29939 – 4º Região Minas Gerais
Perito em avaliações

Fone: (38) –99835-5660- E-mail: fabioreis.imoveis@yahoo.com.br



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS - 4ª
REGIÃO/MG**

R. Carijós nº 244, 10º andar – Centro – CEP 30120-900 - Belo Horizonte/MG – Telefax: (31) 3271-6044

DECLARAÇÃO

Reinaldo Altimiras Nogueira Branco, Diretor Secretário do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 4ª Região/MG, no uso de suas atribuições legais e regimentais, **DECLARA**, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **FABIO DE SOUSA DE REIS**, é inscrito(a) neste CRECI/MG sob o nº **MGF0029939**, desde 05/02/2015, encontrando-se com seu registro profissional **ATIVO**. **DECLARA**, finalmente que consoante nossos Diplomas legais, Lei nº 6.530/78, Decreto nº 81.871/78, “que regulamentam a profissão” - “Compete ao Corretor de Imóveis / empresa, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, e opinar quanto a comercialização imobiliária”. Para que produza seus efeitos, lavrou-se a presente, aos 11 (Onze) dias do mês de Abril de 2023 (Dois Mil e Vinte e Três), nesta Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

////////////////////////////////////
////////////////////////////////////
////////////////////////////////////
////////////////////////////////////

R.A.N. Branco

Reinaldo Altimiras Nogueira Branco
Diretor Secretário

Belo Horizonte, 11/04/2023
Validade da presente até 11/05/2023

Impresso pela internet sob N. 3650.3353.7597.8916 em 11/04/2023 - 09:40:58.
Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do conselho
<http://www.crecimg.gov.br/>