



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fazenda Mata Burros, Município de Lagoa Formosa - MG

COOPERADO: Luis Antônio da Costa.

SUMÁRIO

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

INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Fazenda Mata Burros – 20,00,00 ha

METODOLOGIA: Comparativo Direto

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: dezembro de 2023

1-INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LAGOA FORMOSA - SICOOB CREDIPATOS** inscrita na receita federal sob o CNPJ-25.387.671/0004-20, localizada na Eurípedes Ribeiro nº1.007, bairro Centro, CEP: 38.720-000, na cidade de Lagoa Formosa - MG. Do outro lado o cooperado Luis Antônio da Costa, brasileiro, produtor rural, casado, portador da CI M-6.854.331 SSP/MG e CPF: 961.253.066-15, residente e domiciliado na Fazenda Mata Burros, município de Lagoa Formosa – MG.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº. 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **Resolução nº. 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT –NBR 14.653-3-2002 - Avaliação de Imóveis Rurais** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

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 dezembro de 2023.

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.

3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliado, objeto do presente laudo, registrado na matrícula sob o nº **R.1/113.837**, no livro 2 RG. **Fazenda Mata Burros, município de Lagoa Formosa - MG**, com área de 20,00,00 ha (Vinte hectares).

O município de Lagoa Formosa MG é uma região situada no Alto Paranaíba com 840,920 km². A agricultura e pecuária leiteira são destaques na região. Milho, soja e feijão são as principais commodities desenvolvidas onde se faz duas plantas anuais devido ao alto regime pluviométrico e altitudes que variam a 800 m a 1050 m que favorece à boas colheitas no regime sequeiro. Por isso as terras nessa região têm alto valor de mercado.

4 - DATA DA DILIGÊNCIA

No dia 05 de dezembro 2023 das 09:00 às 10:00, o avaliador Wallysson dos Reis Ferreira, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI MGF nº 0039481, CPF: 094.753.856-90 efetuou a vistoria técnica por meio de visita no local, identificando toda área do bem avaliado.

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 avaliado. Sendo feita pesquisas em imóveis vendidos, inclusive, na mesma região do imóvel descrito acima.

6- MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fazenda Mata Burros, Município de Lagoa Formosa - MG, Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba.

6.1 – Roteiro de Acesso:

Saída de Lagoa Formosa sentido Patos de Minas pela BR-354 percorrendo 6,50 Km, deste vire a esquerda percorrendo 3,80 Km pela estrada principal, deste vire a direita percorrendo 3,20 Km, assim chegando à propriedade localizada ao lado direito.



Coordenadas Lat. 18°44'39.75"S/ Long. 46°29'8.50"O

7- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Figura 1- Vista Parcial da Fazenda



Figura 2- Vista Parcial da Fazenda



Figura 3 – Vista Parcial da Fazenda



Figura 4- Vista Parcial da Fazenda



Figura 5 – Vista Parcial da Fazenda



Figura 6 – Vista Parcial da Fazenda

8 – DESCRIÇÃO DA FAZENDA

A fazenda possui uma excelente localização, com apenas 13,50 km da cidade de Lagoa Formosa. A propriedade é 100% aproveitável e totalmente plana. Possui a altitude média de 850 metros, o que confere um clima ameno e favorável ao cultivo de diversas culturas.

9 – CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria, e observando os itens descritos acima, e levando em consideração o mercado imobiliário e imóveis negociados a venda na região, concluímos que a Fazenda Mata Burros, de 20,00,00 ha, possui o valor de:

Valor do imóvel: R\$ 3.000.000,00
(Três milhões de reais)

10 – PARECER FINAL

A presente avaliação visou conhecer o valor de mercado do imóvel na data de hoje.

11 – ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos de campo e pesquisa foi redigido e impresso o Laudo de Avaliação, que compõe 4 folhas, todas rubricadas por mim, datada e assinada na última página.

Lagoa Formosa, 06 de dezembro de 2023.



Assinado de forma
digital por
WALLYSSON DOS REIS
FERREIRA:0947538569
0
Dados: 2023.12.06
14:38:42 -03'00'

Wallysson dos Reis Ferreira
CRECI MGF-39.481