

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Análise de valor de mercado

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- 1 Solicitante** - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA
- 2 Finalidade** - Solicitado para fins de avaliação para apuração de valor real de compra e venda.
- 3 Objetivo** - Determinação do valor de mercado do imóvel para venda.
- 4 Objeto da avaliação** - UMA SORTE DE TERRAS, dividida, desmembrada de porção maior, situada na Fazenda Onça, lugar denominado Capoeirão, distrito da sede do município de Presidente Olegário, com a área de Ha..23 (vinte e três hectares, noventa e seis ares e dezoito centiares) de cultura de segunda qualidade, dentro das seguintes divisas e no marco de coordenadas geográficas N—79S2790 e E=34S741 dividindo com a gleba S, seguindo no sentido horário até o marco de coordenadas geográficas N—79S2790 e E=348183 iniciando divisa com espólio de Manoel Teixeira de Cunha, daí volve à direita por cerca de o marco de coordenadas geográficas e 11—348265 deste ao marco de coordenadas geográficas e E—348336, seguindo até o marco de coordenadas geográficas N—79S3212 e E—348336 onde inicia divisa com a gleba I, daí volve à direita dividindo com a gleba nW:Sma até o marco de coordenadas geográficas e E=348741 daí volve a direita dividindo com a gleba 2 até o marco inicial"
- 5 Localização** - Siga na Avenida Marabá até o trevo MG.3S4 e vire a esquerda sentido Presidente Olegário•MG. Siga por 9,8 km e vire a esquerda na estrada de terra, siga por 3,3 km na estrada de terra principal e vire a direita, s. por 900 metros até a sede da Fazenda

Coordenadas geográficas N—79S2790 e E=34S741
- 6 Área do terreno (ha)**- 23,96,18 ha (vinte e três hectares, 96 ares e 18 centiares)

- 7 **Identificação e Caracterização do Bem Avaliando** - UMA SORTE DE TERRAS, dividida, desmembrada de porção maior, situada na Fazenda Onça, lugar denominado Capoeirão, distrito da sede deste município, matriculado sob nº 14.437 na comarca de Presidente Olegário

Data da vistoria: 01/10/2026.

- 8 **Caracterização da região** - A área rural do município é composta, em sua maioria, por propriedades de diferentes dimensões, servidas por estradas vicinais que possibilitam a ligação entre as propriedades rurais e a sede municipal, bem como o acesso às principais rodovias da região. A sede do município constitui o principal núcleo urbano e centro de apoio às atividades desenvolvidas na zona rural, concentrando comércio, serviços, instituições públicas, estabelecimentos bancários, serviços de saúde, educação e demais estruturas necessárias ao atendimento da população local e das propriedades rurais. De modo geral, a região apresenta vocação predominantemente agropecuária, sendo a localização do imóvel compatível com o uso rural e com as características de ocupação e aproveitamento predominantes no entorno, devendo sua valorização ser analisada em função de fatores como área, aptidão do solo, disponibilidade hídrica, condições de acesso, benfeitorias existentes, distância dos centros urbanos e características produtivas da propriedade.

- 9 **Caracterização Física** - não informada

- 10 **Serviços / Infra-estrutura** - É dotada de infra-estrutura que normalmente serve as áreas do mesmo padrão, tais como: redes de energia elétrica, estradas não pavimentadas.

- 11 **Metodologia empregada** - O método empregado para elaboração deste trabalho foi o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado **Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados**, cujo imóvel objeto dessa avaliação foi comparado com 03 imóveis que serviram como parâmetro e pesquisa com pessoas conhecedoras do mercado local, descrito na norma brasileira NBR – 14653.

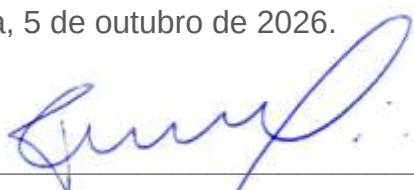
Este parecer está em conformidade com o disposto do art. 3º da lei 6.530 de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis e lei 1.066 de 22 de novembro de 2007 que dispõe sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração do parecer técnico de avaliação imobiliária.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

12 Valor de mercado do imóvel: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado, AVALIO o imóvel em **R\$3.350.000,00 (três milhões trezentos e cinquenta mil reais)** ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado. O referido é verdade e DOU FÉ. Bruno de Oliveira Silva, CPF: 061.198.106-84, RG MG 12.414.457, corretor de Imóveis CRECI 19.970- MG.

Patos de Minas, segunda-feira, 5 de outubro de 2026.



BRUNO DE OLIVEIRA SILVA
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI 19.970- MGF

Anexos:

- I – Documentação do imóvel.