

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** - Imóvel identificado como Fazenda Alegre, município de Janaúba-MG, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis de Janaúba-MG sob a matrícula 20.387. Número de inscrição na Receita Federal (NIRF): 8.916.824-0 Certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR): 999.989.676.179-0

Localização - : Estrada para o Jatobá, poção Velho— Zona Rural — Distrito Barreiro da Raiz — Janaúba- MG Coordenadas geográficas do imóvel: Latitude: 15' S7' 12,25" Sul Longitude: 43P 15' 6,28" Oeste

- 5 **Área do terreno (ha)**- 22,2706 (vinte edois hectares, vinte e sete ares e seis centiares)

Identificação e Caracterização do Bem Avaliando - Um imóvel rural, com a área de 22,2706ha (vinte e dois hectares, vinte e sete ares e seis centiares), desmembrado de área maior, denominado Fazenda Alegre, situado neste município de Janaúba/MG, contendo os seguintes limites e Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P55, de coordenadas N 9.912,42m e E 10.883,9Sm; deste segue confrontando com Moacir Borges Ferreira; com seguintes azimutes e distancias: 122'27'IY' e de 203,90 m até o vértice P42, de Coordenadas N e E 11.056,00m; deste segue confrontando com Deusvaldo Soares Pereira; com seguintes azimutes e distancias: 214'03'28" e de m até o vértice P43, de coordenadas N 9.624mrn e E 10.935,00m; 216'53'53" e de 817,80 m até o vértice P44, de coordenadas N e E 10.444m]m; deste segue

confrontando com Aderico Vicente Vieira; com seguintes azimutes e distâncias: 307022'T e de 69,20 m até o vértice P4S, de coordenadas N e E 10.389,Wm; deste Segue confrontando com José Ademar Borges; com seguintes azimutes e distâncias 8'51'29" e de 77,93 m até o vértice P46, de coordenadas N 9.089,Cnm e E 10.401,CDm; 347 '1726" e de 3CE82 m até o vértice P47, de coordenadas N 9.388,30m e E 10. Código do Innewel Rural: 406.104_001.4814— Área total(ha): 153,m9.— Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Alegre.—Classificação Fundiária: Pequena propriedade Indicações para Localização do Imóvel Rural: Est Janaúba A Fazenda Alegre.— Município Sede do Imóvel Rural: Janaúba/MG.— Módulo Rural(ha): 37,3831.— NQ Módulos Rurais: 3,21.— Fiscal(ha): 50,000-0.— N2 Módulos Fiscais: 3,0722.. FMP(ha): 3,00.— cclR: 04016362163., NIRF: 8.460,973-7.

Data da vistoria: 01/10/2026.

- 6 Caracterização da região** - Trata-se de um imóvel rural com área de 22,2706 hectares, equivalente a 22 hectares, 27 ares e 06 centiares, desmembrado de área maior, denominado Fazenda Alegre, situado no município de Janaúba/MG.

O imóvel está inserido em zona rural do município, região de reconhecida vocação para atividades agropecuárias, especialmente pecuária e agricultura, incluindo culturas irrigadas. Janaúba apresenta condições naturais favoráveis ao desenvolvimento de atividades rurais, com predominância de áreas de relevo plano e ondulado, além de solos de diferentes características, incluindo latossolos e solos de origem aluvial.Quanto ao relevo, o município apresenta predominância de superfícies planas, que correspondem a aproximadamente 70% do território, enquanto as áreas onduladas representam cerca de 22%. Essas características, de maneira geral, favorecem a mecanização e o aproveitamento agropecuário das terras, embora a aptidão específica do imóvel dependa das condições verificadas em campo.

- 7 Caracterização Física** - não informada
- 8 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.
- 9 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.

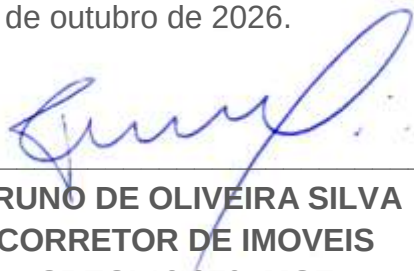
Este parecer está em conformidade com o disposto do art. 3º da lei 6.530 de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis e lei 1.066 de 22 de novembro de 2007 que dispõe sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração do parecer técnico de avaliação imobiliária.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

- 10 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\$328.000,00 (trezentos e vinte e oito 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 assemelhados 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, quarta-feira, 7 de outubro de 2026.



BRUNO DE OLIVEIRA SILVA
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI 19.970- MGF