



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEIS RURAIS

ASSOCIADO SOLICITANTE: EDSON DA SILVA FERRAO
DESTINADO A: COOPERATIVA DE CREDITO SICOOB CREDIGERAIS

PROPOSANTE: EDSON DA SILVA FERRAO
CPF: 026.489.276-38

PROPRIETÁRIO: EDSON DA SILVA FERRAO
CPF: 026.489.276-38

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: GARANTIA REAL PARA CUSTEIO E INVESTIMENTO PECUÁRIO

DATA DA AVALIAÇÃO: 6/3/2024

DATA DA VISTORIA: 6/3/2024

NÍVEL DE PRECISÃO: 90%

METODO AVALIATIVO: VISITA EM LOCO, E PESQUISA DE MERCADO DE VALORES DE IMÓVEIS RURAIS

JUSTIFICATIVA DO MÉTODO ESCOLHIDO: O MÉTODO ESCOLHIDO TEM BOA PRECISÃO POIS POR MEIO DA VISITA EM LOCO, É POSSÍVEL PRECIFICAR AS BENFEITORIAS CONFORME O SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO E AVALIAR A LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE, BEM COMO O NÍVEL DE CONSERVAÇÃO E MANEJO DAS ÁREAS. A PESQUISA DE MERCADO, COMPLEMENTA A DECISÃO DOS VALORES DESSE LAUDO.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL

NOME DO IMÓVEL: FAZENDA CAMPINAS LOTE 26 PA RENASCER

MATRICULA:	36.643	AREA TOTAL:	27,87
LATITUDE:	16°31'01.43"S	LONGITUDE:	46°47'53,16"O
CCIR:	000.035.589.098-8	ITR:	5.163.619-0

CRI DA MATRICULA: UNAÍ-MG

ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL

RODOVIA UNAÍ/PARACATU, SENTIDO DISTRITO DE SANTO ANTONIO BOQUEIRÃO, ENTRADA A DIREITA APÓS A 05 KM.

TERRAS	AREA (HECTARES)	VALOR POR HÁ (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
PASTAGENS FORMADAS:	22,0000	R\$25.000,00	R\$550.000,00
PASTAGENS NATURAIS:	0,0000	R\$0,00	R\$0,00
LAVOURA DE SEQUEIRO:	0,0000	0.0	R\$0,00
LAVOURA IRRIGADA:	0,0000	R\$0,00	R\$0,00
VEGETAÇÃO NATIVA:	0,0000	R\$0,00	R\$0,00
RESERVAS E APPs:	3,0000	R\$10.000,00	R\$30.000,00

TIPO DE SOLO: TEXTURA ARGILOSA

TOPOGRAFIA: PLANO

RECURSO HIDRICO: CÓRREGO E POÇO TUBULAR

BENFEITORIAS

ITEM	DIMENSÃO	MATERIAL	VALOR
CASA SEDE	220 M ²	ALVENARIA	R\$150.000,00
CASA FUNCIONÁRIO	48 M ²	ALVENARIA	R\$60.000,00
SALA ORDENHA/BARRACÃO	80 M ²	ALVENARIA	R\$40.000,00
CERCA	5 KM	MADEIRA/ARAME LISO	R\$50.000,00
COCHOEIRAS	20 M ²	CONCRETO/MADEIRA	R\$5.000,00
CURRAL DE MANEJO/TRONCO	100 M ²	MADEIRA	R\$30.000,00
ALOJAMENTO FUNCIONÁRIOS	20 M ²	ALVENARIA	R\$25.000,00
GALINHEIRO	40 M ²	MADEIRA	R\$10.000,00
CASINHA TANQUE RESFRIADOR	6 M ²	ALVENARIA	R\$2.000,00

SEMOVENTES OFERTADAS EM GARANTIA

ESPECIFICAÇÃO	RAÇA	QUANT.	VALOR UNITARIO(R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
---------------	------	--------	---------------------	-------------------

Fernando Antônio Neves
Gerente de Relacionamento
SICOOB CREDIGERAIS

R\$0,00
R\$0,00
R\$0,00

Fernando Augusto Neves
Gerente de Relacionamento
SICOOB CREDIGERAIS

RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	R\$	580.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:	R\$	372.000,00
VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO:	R\$	952.000,00
VALOR TOTAL DOS SEMOVENTES:	R\$	
VALOR DE VENDA FORÇADA:	R\$	761.600,00

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

O imóvel avaliado possui uma topografia plana, com uma altitude entorno 640 m, latossolo argiloso de boa fertilidade. Além disso, as benfeitorias estão em bom estado de conservação. Todos estes parâmetros garantem a possibilidade de desenvolvimento agropecuário na propriedade, justificando as características da avaliação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Propriedade rural com boa logística, próximo a Br 251, com apenas 5 km não pavimentados, o que facilita o escoamento da produção agropecuária. Atividade principal pecuária de leite, o qual é comercializada com a COOPERVAP. As pastagens são bem manejadas, recentemente foram corrigidas com gesso, calcário e adubo químico, são divididas em piquetes de Braquiário rotacionados, com boas cercas de arame liso e eucalipto tratado. As benfeitorias estão em boas condições, a maioria são novas, inclusive algumas em fase de acabamento. A capacidade produtiva da propriedade é excelente com condições para aumentar consideravelmente, pois o produtor tem estrutura e planejamento.

DADOS DO AVALIADOR

EMPRESA: AGROREALIZA PROJETOS E CONSULTORIA AGROPECUÁRIA LTDA
CNPJ: 44.852.095/0001-47
AVALIADOR: MATEUS RODRIGUES BATISTA
REGISTRO PROFISSIONAL: 331527 CPF: 086.261.336-18

Atesto que esta avaliação segue todas as diretrizes contidas na NBR 14.653.

Mateus Rodrigues Batista
CARIMBO/ASSINATURA DO AVALIADOR

LOCAL: UNAÍ MG DATA: 06/03/2024

PARECER SICOOB NOROESTE DE MINAS

OBS.: Anexar fotos do imóvel e benfeitorias.

Mateus Rodrigues Batista
Eng Agrônomo
CREA-MG 331527

Mateus Rodrigues Batista