

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: SICOOB CREDIPATOS.

IMÓVEL:RUA OADDY ADRIANO S/Nº- AREIAS DE CIMA

BIGUAÇU- SC

CEP: 88.168-675

SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO 1

2 – OBJETIVO 1

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 1

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....1

5 – DATA DA DILIGÊNCIA.....2

6- MÉTODO AVALIATÓRIO..... ..2

7- MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....2

8- CONCLUSÃO E VALOR DO IMÓVEL.....3

9- PARECER FINAL 4

10 – ENCERRAMENTO 4

1-INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE PATOS DE MINAS - CREDIPATOS** inscrita na receita federal sob o CNPJ-25.387.671/0001-88, localizada na Rua Major Gote nº1.699, bairro Centro, CEP: 38.700.001, na cidade de Patos de Minas – MG, cooperado **INDÚSTRIA DE RAÇÕES PATENSE LTDA,** inscrito no CNPJ Nº 23.357.072/0001-96.

2 – OBJETIVO

O objetivo da avaliação é a determinação técnica de valor de mercado, com data base de Janeiro de 2025.

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, onde são detalhados os objetos da avaliação.

3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está registrado na Matrícula **Nº 4.047.**

Mat.4.047- No Registro de Imóveis a área do terreno é de 258.874.00 m^2-Foi apresentado a Planta de Situação e Locação - Cadastral, a qual delimita a área total do terreno na Matricula 4,047, em duas áreas distintas Área A e B, sendo Área A com 133.723,30 mª, e a Área B com 112.888,78 mª. A diferença de área total - Área (A +B), de 12.261,92 mª trata-se da Rua Oaddy Adriano. Na mesma planta na Área A, consta a área uso comum utilizada pelo complexo industrial é de 24.228,85 m%; ou seja 9.36% da área total da Matricula 4.047.

4-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um complexo industrial composto por um galpão principal de produção, construções diversificadas, áreas de descarga de matéria prima, área administrativa, refeitório, vestiários, portaria, tanques e demais construções menores. Para efeito de avaliação estamos considerando a área total de 5.485,40 m', que consta na Planta de Situação e Locação - Cadastral. A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (industrial/residencial), predominando ainda edificações residenciais (chácaras) padrão médio e baixo. O Bairro Areias de Cima é um bairro em desenvolvimento, sendo procurado e valorizado p/ fins industriais e habitacionais unifamiliares, pois se encontra há cerca de 18.9 km da região central da cidade, e aproximadamente a 36,7 km distância da capital do estado de Santa Catarina (Florianópolis), também a mesma distância da Universidade Federal do Estado, e de outras importantes instituições de ensino e de centros de entretenimento regionais. O imóvel está situado a 2,8 km do acesso a Rodovia BR-101, principal interligação dos estados da região sul do Brasil; e aproximadamente a 1,2 km do futuro contorno (BR-101) da grande Florianópolis. A região possui fácil acesso por rua em saibro em boas condições de rolagem, dispondo de infraestrutura parcial disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, exceto rede de esgoto, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

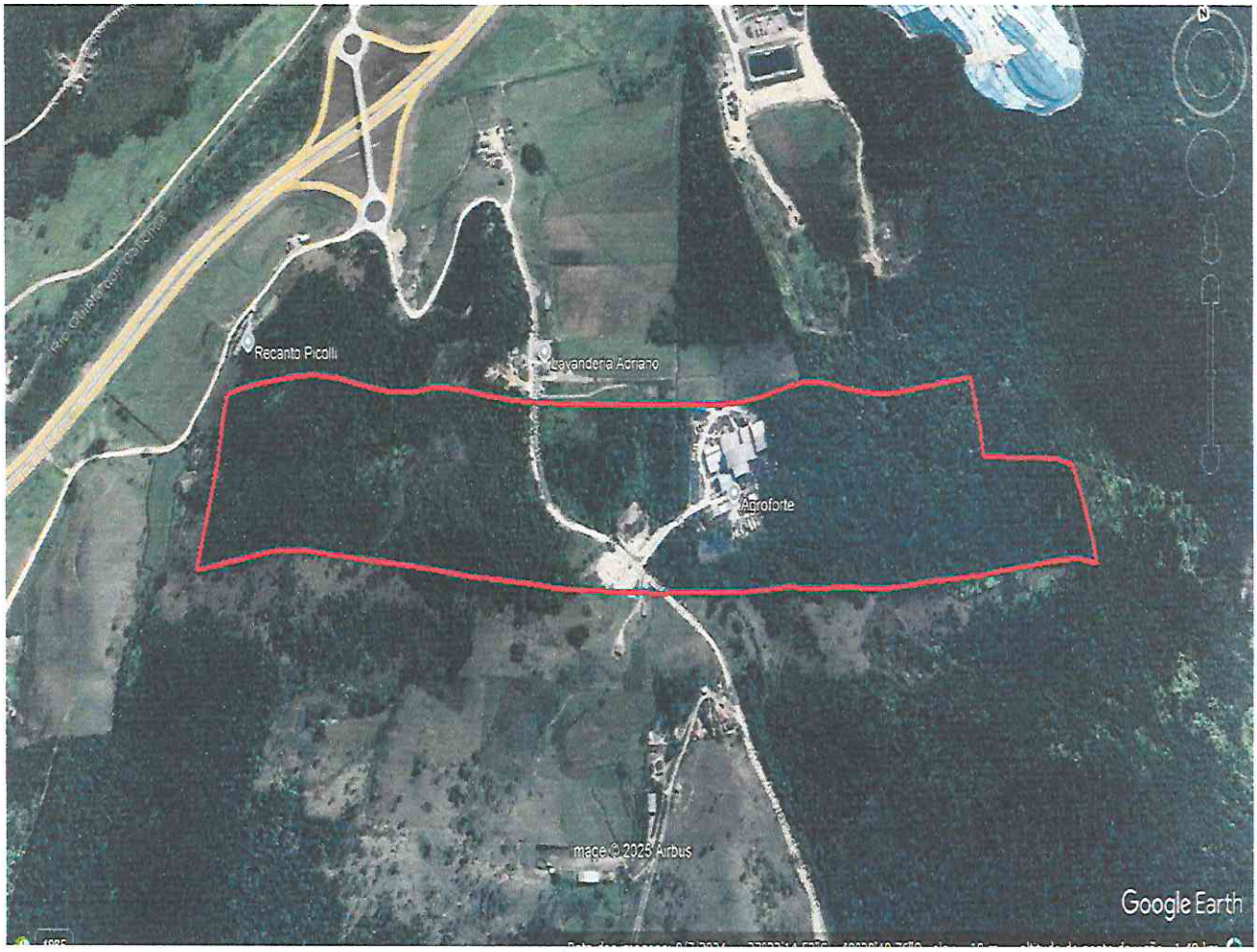
5 - DATA DA DILIGÊNCIA

No dia 10 de Janeiro de 2025 às 16h.00min, o avaliador Henio Pereira Rodrigues, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI MGF nº 37.303, CNAI 29.087, efetuou a vistoria técnica por meio de visita no local.

6- 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 avaliando, sendo feita pesquisas em imóveis vendidos ou a venda na região do imóvel.

7- MAPA DE LOCALIZAÇÃO



RUA OADDY ADRIANO S/N –AREAIS DE CIMA –BIGUAÇU-SC

Coordenadas Latitude: 27°22'10.27"S/ Longitude: 48°38'43.00"O2



Figura 1: Vista Parcial Portaria



Figura 2: Vista Parcial Interior Imóvel



Figura 3: Vista Parcial Rodovia Acesso



Figura 4: Vista Parcial Interior Imóvel

08-CONCLUSÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (industrial/residencial), predominando ainda edificações residenciais (chácaras) padrão médio e baixo. O Bairro Areias de Cima é um bairro em desenvolvimento, sendo procurado e valorizado p/ fins industriais e habitacionais unifamiliares, pois se encontra há cerca de 18.9 km da região central da cidade, e aproximadamente a 36,7 km distância da capital do estado de Santa Catarina (Florianópolis), também a mesma distância da Universidade Federal do Estado, e de outras importantes instituições de ensino e de centros de entretenimento regionais. O imóvel está situado a 2,8 km do acesso a Rodovia BR-101, principal interligação dos estados da região sul do Brasil; e aproximadamente a 1,2 km do futuro contorno (BR-101) da grande Florianópolis. A região possui fácil acesso por rua em saibro em boas condições de rolagem, dispondo de infraestrutura parcial disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, exceto rede de esgoto, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

Valor da avaliação:

Valor de Mercado ----------R$ 21.000.000,00

R$ 21.000,000,00 (Vinte e um milhões).

Valor de Venda Forçada----------R$ 14.700.000,00

R$ 14.700.000,00 (Quatorze milhões e setecentos mil reais).

09- PARECER FINAL

A presente avaliação visou conhecer o valor real de mercado e valor de venda forçada para comercialização destes imóveis.

10– ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos de campo e pesquisa foi redigido e impresso o Laudo de Avaliação, que compõe 4 folhas, datada e assinada digitalmente.

Patos de Minas, 13 de Janeiro de 2025.

Henio Pereira Rodrigues
CRECI MGF37.303 CNAI 29.087

Henio Pereira Rodrigues
CRECI - MGF 37.303
CNAI 29.087