

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: SICOOB CREDIPATOS.

IMÓVEL: RODOVIA BR 282 KM 561-BAIRRO COLÔNIA ITABERABA

NOVA ITABERABA –SC

CEP: 89.918-000

SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO 1

2 – OBJETIVO 1

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 1

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....1

5 – DATA DA DILIGÊNCIA.....1

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

OS imóveis avaliando estão registrados nas Matrículas **Nº 7.071 e 77.710.**

Mat.7.071- área de terreno é de 133.374,00 m^2, dos quais 26.600,00 m^2 são reservados à Preservação Permanente e 16.200,00 m^2 Para Faixa de Domínio do DNER, RESULTANDO EM 90.574,00 M^2 de área útil aproveitável.

Mat.77.710 - área de terreno é de 57.200,00 m^2, sem restrições.

Os imóveis estão inseridos na área urbana da cidade, conforme descrito no IPTU.

4-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um complexo industrial composto por 03 Fábricas, possuindo um galpão principal de produção, construções diversificadas, áreas de descarga de matéria prima, área administrativa, refeitório, vestiários, portaria, tanques e demais construções menores, além de uma construção nova (almoxarifado e escritórios). Para efeito desta avaliação, estamos considerando a área total de 4.041,32 m^2 dos quais 3.787,02 m^2 foram retirados do cadastro da PMNI e 254.30 m' levantado no local.

5 - DATA DA DILIGÊNCIA

No dia 10 de Janeiro de 2025 às 9h.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



RODOVIA BR 282 KM 561-BAIRRO COLÔNIA ITABERABA NOVA ITABERABA –SC

Coordenadas Latitude: 26°55'51.14"S/ Longitude: 52°49'4.63"O



Figura 1: Vista Parcial Portaria



Figura 2: Vista Parcial Interior Imóvel



Figura 3: Vista Parcial BR 282

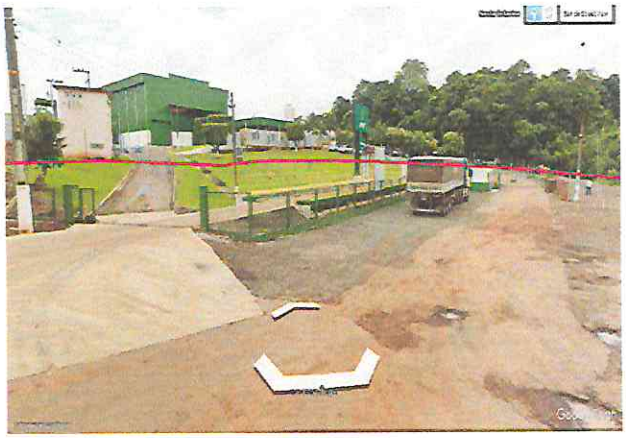


Figura 4: Vista Parcial Interior Imóvel

08-CONCLUSÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (Agrícola/industrial/residencial), predominando área de plantio e industriais de padrão médio e médio alto. Situada às margens da Rodovia BR 282, possui acessos rápidos e pavimentados, estando há cerca de 2,0 km da região central da cidade, que é de pequeno porte e há 34,00 km da cidade de Chapecó, principal cidade da Região Oeste e do Estado de Santa Catarina. A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, dispondo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefonia, 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$ 19.550.000,00

R$ 19.550.000,00 (Dezenove milhões, quinhentos e cinquenta mil reais).

Valor de Venda Forçada----------R$ 12.710.000,00

R$ 12.710.000,00 (Doze milhões, setecentos e dez 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