

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

IMÓVEL: TIPO DE IMÓVEL

**Nº DA MATRÍCULA: 11857
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
SACRAMENTO**

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVO.....	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL.....	3
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
6. HISTÓRIA DO IMÓVEL	4
7. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	4
8. CONCLUSÃO	6
9. ENCERRAMENTO	7
10. FOTOS	8

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação do Sr. REGIS DANIEL BIZINOTO E OUTROS e tendo como Réu o BANCO DO BRASIL S/A, atendendo solicitação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento/MG, determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA RURAL

IDENTIFICAR A MATRÍCULA COM NÚMERO E COMARCA

IMÓVEL : “ÁREA RURAL de uma fração de campo com **área de 86,1907ha**, denominada **FAZENDA SANTA FÉ**, matrícula 11857 com matos e aramados correspondentes, não tem construção de imóveis residenciais, área de topografia com declive suave, localizada na margem esquerda do córrego MUMBUCA, NO MUNICÍPIO DE SACRAMENTO/MG, é cultivável, A área, ótima para o cultivo de café, soja, milho e pecuária, solo muito bom e com água e energia, distante apenas 5 km da zona urbana de Sacramento

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

O imóvel pertence ao Sr. REGIS DANIEL BISINOTTO, CPF 604.942.126-91

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é caracterizado como FAZENDA SANTA FE, caracterizado por uma extensão de campo. Matrícula 11857 com matos e aramados correspondentes, não tem construção de imóveis residenciais, área de topografia com declive suave, localizada na margem esquerda do córrego MUMBUCA, NO MUNICÍPIO DE SACRAMENTO/MG, é cultivável, área ótima para o cultivo de café, soja, milho e pecuária, solo muito bom, com água e energia, distante apenas 5 km da zona urbana de Sacramento .

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia **14 de setembro de 2023, às 09:00hs horas, quinta-feira**, no imóvel de matrícula 11857, denominada Fazenda Sana Fé, localizado na margem esquerda do córrego Mumbuca, foi acompanhada pelo Sr. REGIS DANIEL BISINOTTO

7. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

▪ **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** O (A) Perito (a) Avaliador (a) entende que devido as características do imóvel, a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do **MÉTODO EVOLUTIVO**.

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DA TERRA + VALOR DAS EDIFICAÇÕES

VALOR DA TERRA = MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES = MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

A - VALOR DA TERRA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais**. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

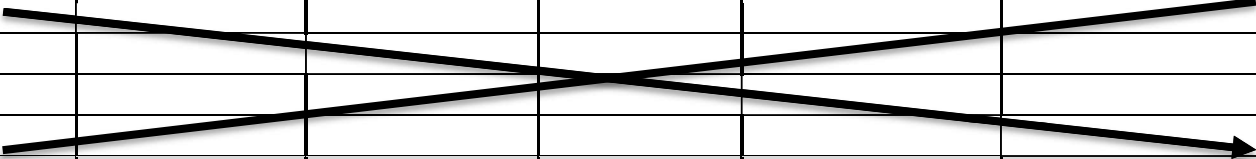
A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando em relação a:

- REGIÃO
- DIMENSÕES
- CLASSIFICAÇÃO DA TERRA
- TOPOGRAFIA
- VEGETAÇÃO
- ATIVIDADE EXERCIDA NO IMÓVEL

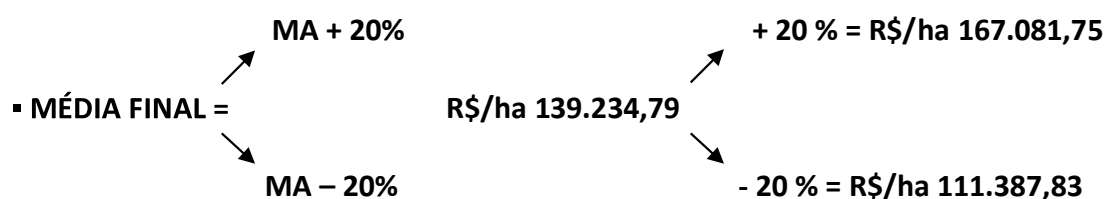
TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA “d” da NBR 14.653-2)

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – ÁREAS SIMILARES A ÁREA AVALIANDA					
Nº	CIDADE	Valor R\$	ÁREA ha	R\$/há	Fonte
01	SACRAMENTO	20.000.000,00	198,00	101.010,10	IMOVELWEB
02	SACRAMENTO	20.000.000,00	222,00	90.090,09	IMOVELWEB
03	SACRAMENTO	150.000.000,00	800,00	187.500,00	IMOVELWEB
04	SACRAMENTO	32.000.000,00	233,00	137.339,06	CASA MINEIRA

05	SACRAMENTO	20.000.000,00	169,00	118.343,20	CASA MINEIRA
06	SACRAMENTO	80.000.000,00	397,76	201.126,31	MARY IMOVEIS
					
			TOTAL →	835.408,75	
			MÉDIA ARITMÉTICA	R\$/ha 139.234,79	

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/ha MA = $\frac{\text{SOMA DO R\\$ / ha DAS 6 AMOSTRAS}}{\text{Nº DAS AMOSTRAS}}$	MA = $\frac{\text{R\\$ / ha } 835.408,75}{6} = \text{R\\$ / ha } 139.234,79$ MA = R\$/ha 139.234,79
---	---



Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 02 amostras (nºs 06 e 08)

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO

Nº	CIDADE	Valor R\$	ÁREA ha	R\$/ha	Fonte
04	SACRAMENTO	32.000.000,00	233,00	137.339,06	CASA MINEIRA
05	SACRAMENTO	20.000.000,00	169,00	118.343,20	CASA MINEIRA
			TOTAL	255.682,26	
			MEDIA	127.841,13	

VALOR DA TERRA = ÁREA DA FAZENDA X VALOR DO Ha

VALOR DA TERRA = 86,1907Ha X R\$/m² 127.841,13 = R\$ 11.018.716,50

VALOR DA TERRA = R\$ 11.018.716.50

– CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Como não existe edificações na área avaliando e as áreas das amostras tem edificações, tomei a liberdade de baixar em 20% o valor do imóvel, logo, o valor da terra fica em R\$8.814.973,19, visto que, os valores da amostra estão incluídas as edificações

8. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE O VALOR
MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL É:

R\$ 8.815.000,00

(OITO MILHÕES OITOCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

LIMITE INFERIOR: R\$ 8.500.000,00

LIMITE SUPERIOR: R\$ 9.000.000,00

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES, DÍVIDAS, ENCARGOS E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM INTERMEDIações IMOBILIÁRIAS

9. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 8 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.



Lavras, Mg- 08 de novembro de 2023

CARLOS ALBERTO PUPPIO DE OLIVEIRA
CRECI nº 42656 E CNAI nº 034072

10 FOTOS DO IMÓVEL



CORREGO MUMBUCA



LIMITE DA ÁREA COM CERCA DE PEDRA



ÁREA PREPARADA PARA PLANTIO