

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Proprietário: ELIZEU DOMINGOS DE LIMA

Propriedade: FAZENDA ESPERANÇA

Localização: PLATINA/SP

DANIEL DIAS DE MORAES ASSESSORIA EM AGRONOMIA - ME

CNPJ: 30.134.059/0001-33

CREA/SP-PJ 20146606 - CREA/SP-PF 5069693109

ASSIS, 08 de janeiro de 2024.

A(o)

Cooperativa de Crédito Credimota – Sicoob Credimota

Sicoob Credimota – PA 05 – ASSIS/SP

A/C: Credimota PA01

ASSIS/SP

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Proprietário do imóvel:	ELIZEU DOMINGOS DE LIMA. CPF: 793.303.638-49 MUNICIPIO DE PLATINA/SP
Dados do imóvel:	FAZENDA ESPERANÇA, MATRICULA 26657 Classificação:RURAL Tipo:SITIO Uso do Imóvel: AGRÍCOLA Endereço: BAIRRO CÔRREGO BEBEDOURO, - PLATINA/SP
Dados do avaliado:	DANIEL DIAS DE MORAES ASSESSORIA EM AGRONOMIA-ME CNPJ: 30.134.059/0001-33 AVALIADOR: DANIEL DIAS DE MORAES-CREA/SP n°5069693109 Rua Doze de Outubro, 550 - Centro – Campos Novos Paulista/SP Tel.:14 997394303 – E-mail: danielsbc@hotmail.com

Prezados Senhores,

Vimos por intermédio deste trabalho, com base na resolução COFECI n° 1066/2007 e Ato Normativo COFECI n° 001/2008, apresentar a V. Ss., o resultado da Avaliação Mercadológica para venda do imóvel em referência.

O presente Parecer Técnico foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que, seu conteúdo será válido somente por um período limitado de tempo merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionantes do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste parecer técnico, são de propriedade do corretor avaliador.

Atenciosamente,

Daniel Dias de Moraes
Assessoria em Agronomia ME
Responsável Técnico

CNPJ: 30.134.059/0001-33 - CPF: 273.644.358-67
CREA/SP-PJ 20146606 - CREA/SP-PF 50.69693109


DANIEL DIAS DE MORAES
Engenheiro Avaliador
CREA SP 5069693109

DANIEL DIAS DE MORAES ASSESSORIA EM AGRONOMIA - ME

CNPJ: 30.134.059/0001-33

CREA/SP-PJ 20146606 - CREA/SP-PF 5069693109

Esta avaliação foi solicitada pela Cooperativa de Crédito Sicoob Credimota - para determinação de valores de mercado para o referido imóvel, para fins de garantia em operação de concessão de crédito.

Trata-se de um imóvel situado na Zona Rural. O referido imóvel possui fácil acesso e ótima localização. O mesmo possui como principal atividade econômica de bovinocultura (CORTE), e também o cultivo de soja e milho (área propícia também para outras atividades, tais como: cana de açúcar, mandioca, sorgo, etc.) cultivados em área de topografia.

FAZENDA ESPERANÇA (26657): Latitude -22.624203° Longitude -50.167037°

Este trabalho utiliza como diretrizes as informações constantes do imóvel (FAZENDA ESPERANÇA) da matrícula N° 26657, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Palmital/SP. Considera-se para efeito de Avaliação Mercadológica que os imóveis não apresentam qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade do mesmo.

Através de pesquisa mercadológica de terreno realizada na região do imóvel, cujas ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo lugar socioeconômico, atualidade e semelhança aos imóveis em avaliação, obtivemos o valor médio de **R\$ 4.780.097,75 (Quatro milhões, setecentos e oitenta mil, noventa e sete reais e setenta e cinco centavos) valor de venda normal para os imóveis.**

A metodologia aplicada para obtenção do valor de mercado do imóvel foi o Método Comparativo Direto, com análise criteriosa e ponderada, adequando à realidade dentro da conjuntura atual, sendo observada de forma prioritária a lei da oferta e procura.

Ressalvamos que todas as áreas que empregamos na expressão anterior foram obtidas na documentação que nos foi fornecida. Depois de realizadas as devidas análises com os preços efetivamente praticados e transações realizadas no mercado imobiliário da região, somos da opinião que o valor de mercado do imóvel para venda à vista, resultante da avaliação mercadológica realizada, cuja data de referência é JANEIRO/2024, equivale a: **R\$4.780.097,75 (Quatro milhões, setecentos e oitenta mil, noventa e sete reais e setenta e cinco centavos).**

Dentro dos critérios estabelecidos na resolução COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) n°1066/2007 e Ato Normativo COFECI n° 001/2008, somos do entendimento que os valores descritos no item anterior, representam resultado de nossa avaliação Mercadológica, a qual fundamenta-se de idêntica forma, em nossa experiência profissional, resultante de constante atuação no mercado imobiliário regional.

ASSIS/SP, 08 de JANEIRO de 2024.

Daniel Dias de Moraes

Assessoria em Agronomia ME

Responsável Técnico

CNPJ: 30.134.059/0001-33 - CPF: 273.644.358-67

CREA/SP-PJ 20146606 - CREA/SP-PF 5069693109

DANIEL DIAS DE MORAES

Engenheiro Avaliador

CREA SP 5069693109

DANIEL DIAS DE MORAES ASSESSORIA EM AGRONOMIA - ME**CNPJ: 30.134.059/0001-33****CREA/SP-PJ 20146606 - CREA/SP-PF 5069693109****AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

1. PROPRIETÁRIO: ELIZEU DOMINGOS DE LIMA, CPF: 793.303.638-49
2. PROPONENTE: ELIZEU DOMINGOS DE LIMA, CPF: 793.303.638-49
3. FINALIDADE: GARANTIA
4. LOCALIZAÇÃO: BAIRRO CÔRREGO BEBEDOURO- PLATINA/SP
5. DATA DA VISTORIA: 06/01/2024
6. MÉTODO AVALIATIVO: CONFORME MERCADO RURAL DA REGIÃO
7. NÍVEL DE PRECISÃO: **NBR 14653-3 IMÓVEIS RURAIS**
8. CARACTERIZAÇÃO DOS BENS:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL C
DENOMINAÇÃO	FAZENDA ESPERANÇA		
MATRÍCULA	26657		
COMARCA	PALMITAL/SP		
LOCALIZAÇÃO	BAIRRO CÔRREGO BEBEDOURO		
ÁREA EM HECTARES	36,1496 HECTARES		
VALOR EM R\$	R\$4.780.097,75		
VALOR DE VENDA FORÇADA	R\$ 3.824.078,20		

9. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

	CONSTRUÇÃO I	CONSTRUÇÃO II	CONSTRUÇÃO III	CONSTRUÇÃO IV
USO ATUAL				
IMÓVEL	CASA (SEDE)	CASA(FUNCIONÁRIO)	GALPÃO (CURRAL)	GALPÃO (CURRAL)
ÁREA EM M²	270,00	80,00	100,00	80,00
MATERIAL	ALVERNARIA	ALVERNARIA	MADEIRA	MADEIRA
VALOR EM R\$				

10. DESCRIÇÃO DA GARANTIA:

UM (01) IMÓVEL RURAL, COM ÁREA DE **36,1496 HÁ** (TRINTA E SEIS HECTARES E QUATORZE ARES E NOVENTA E SEIS CENTIARES DE TERRA, CORRESPONDENTE A 14,93 ALQUEIRES, DE TERRA, DENOMINADA FAZENDA ESPERANÇA, SITUADO NO BAIRRO ÁGUA DOS PATOS, LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE PLATINA, CUJA MATRÍCULA 26657, DO C.R.I. DE PALMITAL/SP.

11. RESUMO:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 4.780.097,75

VALOR TOTAL DE VENDA FORÇADA DO IMÓVEL:

R\$ 3.824.078,20**Daniel Dias de Moraes****Assessoria em Agronomia ME****Responsável Técnico**

CNPJ: 30.134.059/0001-33 - CPF: 273.644.358-67

CREA/SP-PJ 20146606 - CREA/SP-PF 50.69693109

ASSIS (SP), 08 DE JANEIRO DE 2024

**DANIEL DIAS DE MORAES ASSESSORIA EM AGRONOMIA - ME****CNPJ 30.134.059/0001-33**

CROQUI DA AREA :



FAZENDA ESPERANÇA

PARTINDO DE PLATINA, SENTIDO A CAMPOS NOVOS PAULISTA (ESTRADA DE TERRA), SEGUIR POR CERCA DE 4,5 KM, A PROPRIEDADE ESTA A ESQUERDA.

- METODO DE AVALIAÇÃO DE TERRAS

Entre os métodos existentes, o mais comum para avaliar os imóveis rurais é o método Comparativo, que valora o imóvel comparando os preços praticados no mercado para empreendimentos similares.

Os valores respectivos foram retirados das seguintes referencias, citado abaixo:

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. NBR 14653-3, Avaliação de bens parte 3: Imóveis Rurais. Rio de Janeiro: ABNT, 2004.

A Receita Federal, estabeleceu, em 15 de Março de 2019, a IN 1877, (instrução normativa) para que o cálculo do valor da terra nua seja menos genérico e reflita o preço de mercado de imóvel.

- CLASSES PARA DETERMINAR TERRAS CULTIVAVEIS

CLASSE I - Terras próprias para culturas anuais, sem qualquer problema e que proporciona alta produtividade.

CLASSE II - Terras próprias para culturas anuais, necessitando de prática simples para o controle de erosão.

CLASSE III - Terras Cultiváveis, necessitando de praticas simples para o controle de erosão.

CLASSE IV - Terras com riscos e limitações muito severas, seu uso só pode ser realizado ocasionalmente.

CLASSE V - Terras planas, quase sem erosão, mas podem encharcar e tem baixa fertilidade. Pode servir para pastagens e florestas desde que seja mantido alto grau de segurança.

CLASSE VI - Terras com declives, possuem pedras. Contudo, podem ser usadas para pastagem e fruticultura.

CLASSE VII - O cultivo deve acontecer em ocasiões especiais, pois tem problemas de conservação.

CLASSE VIII - Terras que não podem ser usadas para nenhum tipo de exploração, por ter vários comprometimentos, podem abrigar somente flora e fauna silvestre

- CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:

Um (01) imóvel rural, com área de 36,1496 hectares, DENOMINADA FAZENDA ESPERANÇA, CUJA MATRICULA 26657.

Terra própria para culturas anuais, necessitando práticas simples para o controle de erosão; Sua localização se encontra as margens da cidade de PLATINA, sendo sua estrada de acesso apedregulhada; oferecendo condições de praticabilidade, durante o ano todo; determinada como CLASSE I.

A propriedade apresenta uma boa fertilidade, SOLO TIPO 03 (TEXTURA ARGILOSA), apresentam equilíbrio entre os teores de areia, silte e argila, boa drenagem, boa capacidade de retenção de água e nutrientes e índice médio de erodibilidade. Portanto, não necessitam de cuidados especiais, adequando-se a todos os métodos de irrigação, tendo sua declividade em torno de 4%.

CARACTERISTICAS DA ÁREA

NOME DA PROPRIEDADE	Valor/ha área	Valor/ CONTRUCÕES	Valor/ha APP	Pastagem/ha
FAZ. ESPERANÇA– 26657 - 36,1496 ha	R\$ 4.780.097,75	R\$ 0,00		
VALOR TOTAL	R\$ 4.780.097,75	R\$ 0,00		
VALOR TOTAL EM VENDA FORÇADA	R\$ 3.824.078,20			

Sendo a area dada em Garantia, o valor da Area em Venda Forçada:

FAZENDA ESPERANÇA, MATRICULA: 26657 – R\$ 3.824.078,20 (TRES MILHÕES, OITOCENTOS E VINTE E QUATRO MIL, SETENTA E OITO REAIS E VINTE CENTAVOS).

FAZENDA ESPERANÇA















OBSERVAÇÃO: EM VISITA IN LOCO NA PROPRIEDADE DO COOPERADO, FAZENDA ESPERANÇA, NO DIA 05 DE JANEIRO DE 2024, E EM CONVERSA COM O COOPERADO, SENHOR ELIZEU DOMINGOS DE LIMA, O MESMO NOS PASSOU TODAS AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA A CONFEÇÃO DESTE LAUDO (CRO-QUI, ATIVIDADES, BENFEITORIAS, ETÇ).

DE ACORDO:

ELIZEU DOMINGOS DE LIMA
CPF: 793.303.638-49

ASSIS/SP , 08 de JANEIRO de 2024



Documento Original com 14 Página(s)

Gerado eletronicamente via Sisbr



Página de Assinaturas 1 de 1



Senha de acesso: 600214

Identificador do arquivo: 4df3b6bb532a656dc6916eae22aba72611476661ed6ed1a610dd38c64170085c

Documento assinado eletronicamente, conforme art. 10, §2º, da MP 2.200-2/01

Para confirmar a autenticidade acesse: <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/autenticidade-de-documentos>

Assinaturas Registradas	Data/Hora	IP/Porta/Dispositivo
ELIZEU DOMINGOS DE LIMA	19/02/2024	187.73.196.102
✓ CPF 793.303.638-49 - EMITENTE	15:17:23	12347
f8046ee4901db30200011e164a5dce10bc942b2d452558cd2b96ce00e5d9501b		iPhone15 3 Fran14
DANIEL DIAS DE MORAES	19/02/2024	187.73.203.159
✓ CPF 273.644.358-67 - RESPONSÁVEL TÉCNICO	15:17:41	10580
34a60bb66611fd493ee8756785a01326e8c457f1351a328f8b072429d3f0c64f		Samsung SM A315G Zoreia