

AValiação Mercadológica de Imovel Rural

Atendendo a solicitação do senhor Doralino Bessegato, CPF 027.876.950-00, fornecemos uma breve avaliação e parecer sobre as questões inerentes a comercialização dos bens imóveis objeto desta pesquisa, para a finalidade de obtenção de Crédito – alienação ou hipoteca.

• DOS IMÓVEIS

A) Trata-se de um imóvel rural matriculado no Registro de Imóveis de Cacique Doble-RS, sob o número 1.515, adquirido por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, com área total de 146.000,00m² ou \cong 14.6ha.

A.1) A área total da matrícula constitui uma propriedade rural com lavoura e partes de mato, localizada na Linha Aparecida, no interior do Município de Cacique Doble-RS. Localização exata Google (latitude -27.82345, longitude -51.65517)

Conforme metragem da quota ideal da área e estudo da localidade disponível no site da Embrapa e Incra, a soma das áreas é inferior a 1 módulo fiscal, sendo classificada como propriedade de pequeno porte.¹

A área em questão, ou seja, os \cong 14.6hectares está devidamente registrada e averbada na respectiva matrícula, não havendo qualquer informação de hipoteca ou penhora sobre a matrícula, bem como não depende de regularização.

O imóvel conta com aproximadamente 11 hectares de lavoura pronta e aproximadamente 3.4 hectares de vegetação nativa, mato e campo, não havendo a possibilidade de expansão devido as reservas legais.



¹ Sua utilização na classificação dos imóveis rurais está presente na Lei nº 8.629/1993 (Art. 4, II e III), na definição de pequena propriedade (imóvel de área compreendida entre 1 e 4 módulos fiscais) e média propriedade (imóvel rural de área superior a 4 e até 15 módulos fiscais), ficando entendido que o minifúndio é o imóvel rural com área inferior a 1 módulo fiscal, e a grande propriedade aquela de área superior a 15 módulos fiscais.



ANÁLISE DO IMÓVEL EM RELAÇÃO AO MERCADO


O imóvel Rural possui dupla aptidão, principalmente para o cultivo de soja, milho e trigo nas respectivas épocas, bem como para a plantação de pasto e criação para engorda do gado. Ademais, para chegar na propriedade a estrada apresenta condições normais de uso para a localidade, estando apenas 10 km do centro da cidade de Cacique Doble-RS e há 06 km da ERS-343.

Em relação a produtividade da área não foi possível avaliar com exatidão no momento, pois encontra-se em estágio avançado de soja, quase em momento de colheita, porém a **região do município de Cacique Doble, em especial a localidade da Fazenda apresenta boa produtividade nos últimos 10 anos e é avaliada em na condição de ÓTIMA, numa perspectiva geral, sem levar em conta as mudanças climáticas, sendo que a área em questão tem aptidão para atingir a média de 70 sacos de soja por hectare.**

CONCLUSÃO

Observando todos esses quesitos além do **método avaliativo comparativo de mercado regional**, tendo em vista que a pesquisa procurou comparar imóveis semelhantes na localidade e também os já comercializados, tendo em vista os valores, localização e aproveitamento total da área, é de entendimento deste **CORRETOR e PERITO AVALIADOR, nesta data** que o valor comercial médio de mercado estimado para o Imóvel avaliado é o de **R\$ 2.000.000,00** (dois milhões de reais) ou aproximadamente **R\$ 137.000,00** (cento e trinta e sete mil reais) **por hectare.**

Cacique Doble-RS, 06 de março de 2023.


Leonardo Atos Teles Muliterno,
Corretor e Avaliador de Imóveis.
Creci 26.312J - CNAI 27.226

