



LUIZ CLÁUDIO DE O. MASCARENHAS
Perito Avaliador Judicial Imobiliário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

SOLICITANTE	SICOOB NOSSACOOB
LOCAL	Fazenda Águia Dourada Município de Baldim – MG
TIPO	Terreno Rural
FINALIDADE	Determinação do Valor de Mercado
NÚMERO DO LAUDO	00063/2024
DATA DO LAUDO	23/09/2024
NÍVEL DE PRECISÃO	Avaliação Técnica de Precisão

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817



LUIZ CLÁUDIO DE O. MASCARENHAS
Perito Avaliador Judicial Imobiliário

Belo Horizonte, 23 de setembro, 2024

Prezados Senhores,

É com satisfação que procedemos à entrega do Laudo de Avaliação do ativo submetido à nossa análise.

*Antes que V.s.as passem à apreciação do seu conteúdo, julgamos importante esclarecer que os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às Normas Técnicas e Publicações elaboradas pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE**, e da **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT**, órgãos que regulamentam e fixam as diretrizes para a avaliação de bens, seus rendimentos e direitos.*

Esses valores, como não poderiam deixar de ser, estão condicionados às condições do mercado específico de cada ativo e ou dos insumos utilizados em sua construção, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação ou de referência dos valores, a qual está devidamente expressa no corpo deste Laudo Técnico.

Informamos ainda, que sendo este um trabalho técnico, a perfeita compreensão e utilização de seus resultados supõe a leitura de toda a metodologia, ressalvas e observações nele contidas as quais foram adotadas levando-se em conta a finalidade da avaliação.

Finalmente agradecemos a oportunidade de ter executado o presente trabalho e colocamo-nos à disposição.

Atenciosamente

LUIZ CLÁUDIO MASCARENHAS

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817



DESENVOLVIMENTO

I – IDENTIFICAÇÃO

II - FINALIDADE

III - OBJETIVO

IV – DOCUMENTAÇÃO

V – IDENTIFICAÇÃO/CARACTERÍSTICA

VI – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

VII – MÉTODO UTILIZADO

VIII – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

IX – PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

X – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

XI – QUALIFICAÇÃO E ASSINATURA DO PROFISSIONAL

XII – ANEXOS

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817

1 I – IDENTIFICAÇÃO

O presente laudo tem por finalidade a avaliação patrimonial do imóvel a pedido do solicitante, João Victor Parreiras Chagas-Setor Patrimônio de Arquivo
Proprietário: Silo Norte Comércio e Participações LTDA.

Fazenda Águia Dourada
Município de Baldim – MG

2 II - FINALIDADE

O objetivo do presente laudo é a **“COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL”**, de acordo com o levantamento físico realizado por nosso corpo técnico. Para fins de valor mercado

3 III – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é a **“DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO”**, De acordo com a característica do imóvel avaliando, ele está localizado em região rural.

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817





LUIZ CLÁUDIO DE O. MASCARENHAS
Perito Avaliador Judicial Imobiliário

4 IV - DOCUMENTAÇÃO

-Matrícula
-Mapas

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817

V – IDENTIFICAÇÃO/CARACTERÍSTICA**TIPO DE IMÓVEL:** Terreno Rural**MATRÍCULA:** 53160**REGISTRO ANTERIOR:** 51711**CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL**

O imóvel avaliando é constituído de 01 terreno rural, medindo 130,8466HA Situado em um local denominado, Fazenda Águia Dourada em Baldim/MG.

VI – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O Município de Baldim, está localizado a margem do Rio das Velhas, na zona metalúrgica do Estado de Minas Gerais, na Mesorregião do Centro Leste Mineiro, na Microrregião Calcários de Sete Lagoas. Com referência a bacias hidrográficas e rios, o Município de Baldim é muito servido neste aspecto, com abundância de água. Uma cidade grande, com população pequena. Baldim tem 554,029 km, área bem superior à de Belo Horizonte que tem extensão de 330,954Km. Em compensação o número de habitantes é bastante inferior, típico de cidades interioranas pequenas. Com 7.877 moradores, o município tem uma população 304 vezes menor do que a capital.

Baldim apresenta um vasto potencial turístico. Belezas naturais que traduzem a biografia da cidade, seja por meio das grutas e ambientes que conseguem inspirar e transmitir paz. Os sítios arqueológicos do período pré-colonial são reconhecidos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. O reconhecimento e a inclusão do município no Circuito das Grutas das paisagens baldinenses vieram coroar a singularidade arquitetônica natural. A variedade das cavernas, que chegam até a 350 metros de extensão, se mistura com os recursos hídricos e que deixam atrativas as corredeiras. Vistas e cenários deslumbrantes como a gruta onde o rio escoar a água, o chamado Sumidouro; e outras como belas entradas, uma delas remete a uma catedral com altura de 38 metros. Além de belas relíquias históricas e culturais, o turista irá saborear os doces que são fabricados no município. Como há doze indústrias de doces, o visitante tem a oportunidade de saborear doces de frutas e leite.

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817



VII – MÉTODO UTILIZADO

Método Comparativo Direto de Dados de mercado. O método define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – Norma Brasileira Avaliatória – NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor de mercado conforme NBR – 14.653.

VIII – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando possui topografia plana, cercado com piquetes e cercas de arame liso. Vegetação de pastos, capim e braquiária. Possui nascente, lagoa natural e curral de transição.

Visita realizada pelo solicitante no dia 23/09/2024, entre 09:00 e 10:40 horas.

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817



IX PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

QUADRO AMOSTRAL TERRENO 1

Nº	LOCAL	ED/m ²	VALOR R\$	VALOR R\$ m ²
1	Vicinal/Baldivim	3.700.000,00	8.140.000,00	2,20
2	Vicinal/Baldivim	2.330.000,00	4.400.000,00	1,89
3	Vicinal/Baldivim	800.000,00	2.600.000,00	3,25
4	Vicinal Jequitibá	3.000.000,00	7.000.000,00	2,33
5	Vicinal Jequitibá	1.230.000,00	4.550.000,00	3,70
6	Vicinal Jequitibá	320.000,00	1.500.000,00	4,69
TOTAL				18,06

Obs.: Alteração de hectares para m² 130.8463ha para 1.308.363,00m²

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA – MÉTODO COMPARATIVO

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m ²	MA = R\$/m² 18,06 = R\$/m² 3,01
MA = <u>SOMA DO R\$/m² das 06 AMOSTRAS</u>	06
Nº DAS AMOSTRAS	MA = R\$/m² 3,01

Média Final = Média Aritmética: +20% = R\$ 3,61
-20% = R\$ 2,41

*Eliminado as amostras 01/02/04/05/06, fora dos intervalos determinados pela tolerância de 20% (acima e abaixo da média), de variação (Tolerância arbitrada pelos peritos avaliadores conforme NBR 14.653-3).

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817



QUADRO HOMOGENEIZADO

Nº	LOCAL	ED/m ²	VALOR R\$	VALOR R\$ m ²
3	Vicinal/Baldirim	800.000,00	2.600.000,00	3,25
TOTAL				3,25

VALOR DO TERRENO**R\$ 3,25 X 1.308,463m² = R\$ 4.252.504,75****LIMITE SUPERIOR + 10%: R\$ 4.677.755,22****LIMITE INFERIOR - 10%: R\$ 3.827.254,27**

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817



X – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

CONCLUSÃO: É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE

O VALOR MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL É: R\$ 4.555.414,00

(Quatro milhões quinhentos e cinquenta e cinco mil quatrocentos e quatorze reais)

Obs.: O perito entende que a avaliação para uma futura negociação forçada, será de:

TERRENO: R\$ 3.188.789,80

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817





LUIZ CLÁUDIO DE O. MASCARENHAS
Perito Avaliador Judicial Imobiliário

XI – QUALIFICAÇÃO E ASSINATURA DO PROFISSIONAL

PERITO/AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIÁRIO
CRECI – 22769
CNA – 17175

LUIZ CLAUDIO DE OLIVEIRA MASCARENHAS

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817

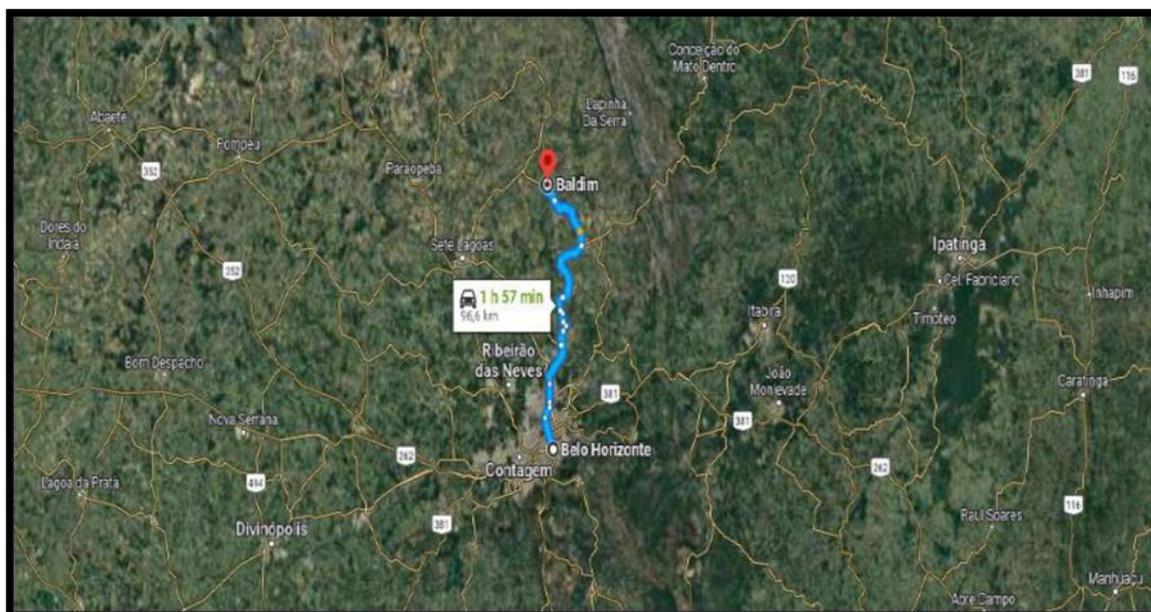


LUIZ CLÁUDIO DE O. MASCARENHAS
Perito Avaliador Judicial Imobiliário

XII – ANEXOS

- Fotos
- Mapa Google

Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817



Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817

Luiz Cláudio de O. Mascarenhas



Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817

Luiz Cláudio de O. Mascarenhas



Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817

Luiz Cláudio de O. Mascarenhas



Consultor Imobiliário
CRECI: 22769 CNA: 17175
loymascarenhas@hotmail.com
Belo Horizonte/MG 31 993433817

Luiz Cláudio de O. Mascarenhas