



LUIZ CLÁUDIO DE O. MASCARENHAS  
Perito Avaliador Judicial Imobiliário

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

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

Consultor Imobiliário  
CRECI: 22769 CNA: 17175  
[loymascarenhas@hotmail.com](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:loymascarenhas@hotmail.com)  
Belo Horizonte/MG 31 993433817



IX PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

**QUADRO AMOSTRAL TERRENO 1**

Nº	LOCAL	ED/m <sup>2</sup>	VALOR R\$	VALOR R\$ m <sup>2</sup>
1	Vicinal/Baldirim	3.700.000,00	8.140.000,00	2,20
2	Vicinal/Baldirim	2.330.000,00	4.400.000,00	1,89
3	Vicinal/Baldirim	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
<b>TOTAL</b>				<b>18,06</b>

Obs.: Alteração de hectares para m<sup>2</sup> 130.8463ha para 1.308.363,00m<sup>2</sup>

**DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA – MÉTODO COMPARATIVO**

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

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](mailto:loymascarenhas@hotmail.com)  
Belo Horizonte/MG 31 993433817





**QUADRO HOMOGENEIZADO**

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

**VALOR DO TERRENO****R\$ 3,25 X 1.308,463m<sup>2</sup> = 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](mailto: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](mailto: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](mailto:loymascarenhas@hotmail.com)  
Belo Horizonte/MG 31 993433817

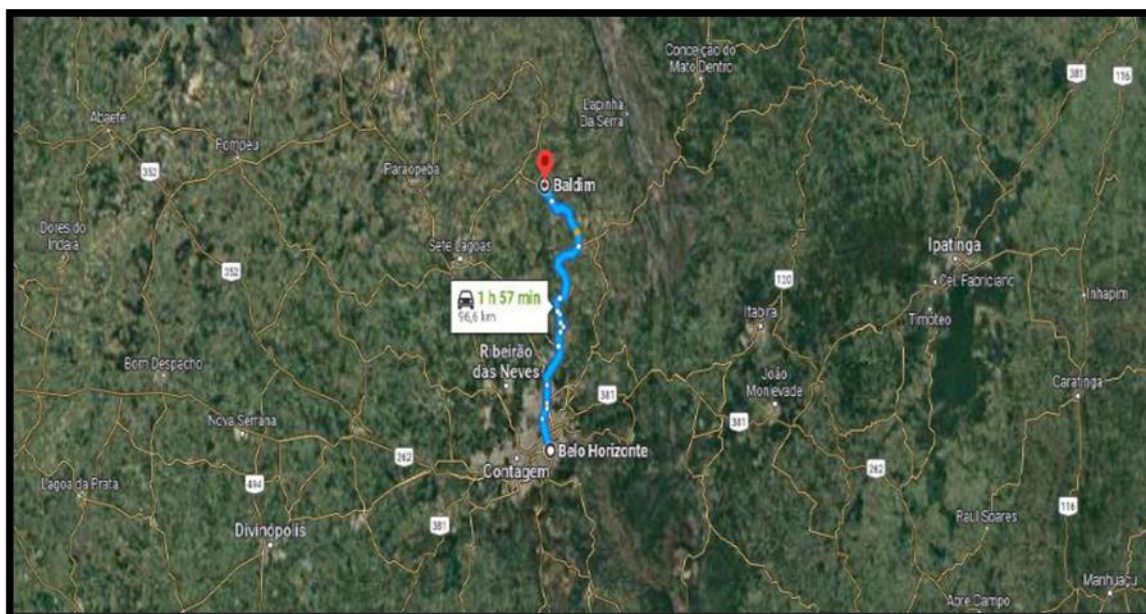


LUIZ CLÁUDIO DE O. MASCARENHAS  
Perito Avaliador Judicial Imobiliário

## XII – ANEXOS

- Fotos
- Mapa Google

Consultor Imobiliário  
CRECI: 22769 CNA: 17175  
[loymascarenhas@hotmail.com](mailto:loymascarenhas@hotmail.com)  
Belo Horizonte/MG 31 993433817



Consultor Imobiliário  
CRECI: 22769 CNA: 17175  
[loymascarenhas@hotmail.com](mailto:loymascarenhas@hotmail.com)  
Belo Horizonte/MG 31 993433817

A handwritten signature in purple ink, which appears to read "Luiz Cláudio de O. Mascarenhas".





Consultor Imobiliário  
CRECI: 22769 CNA: 17175  
[loymascarenhas@hotmail.com](mailto:loymascarenhas@hotmail.com)  
Belo Horizonte/MG 31 993433817

*Luiz Cláudio de O. Mascarenhas*



Consultor Imobiliário  
CRECI: 22769 CNA: 17175  
[loymascarenhas@hotmail.com](mailto:loymascarenhas@hotmail.com)  
Belo Horizonte/MG 31 993433817

*Luiz Cláudio de O. Mascarenhas*





Consultor Imobiliário  
CRECI: 22769 CNA: 17175  
[loymascarenhas@hotmail.com](mailto:loymascarenhas@hotmail.com)  
Belo Horizonte/MG 31 993433817

*Luiz Cláudio de O. Mascarenhas*