

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

SOLICITANTE: JURACI APARECIDO BATISTA E OUTROS CPF nº 648.886.149-20

MÉTODO ADOTADO: Método Comparativo de Dados de Mercado.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel rural medindo 30,52,13ha de campo, situados na Fazenda Posse da Cachoeira, município de Guimarães-MG, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio-MG, sob a Matrícula nº 40.835, Livro Nº 2 BBBA, definidas pelas coordenadas geográficas Latitude 18°41'34.46751"S e Longitude 46°51'02.30241"W.

Vistoria in loco realizada em 28/10/2022.

ACESSO AO IMÓVEL: Saindo de Patrocínio, sentido Patos de Minas, BR 365, a 12 km, no trevo de Coromandel, vira à esquerda, seguindo até a venda da Aninha. Na venda da Aninha, vira à direita na estrada de terra, seguindo 15km até a antena. 1,5km após a antena, vira à direita, chegando na Fazenda Santa Fé. Atravessando a porteira da Fazenda Santa Fé, chegamos no imóvel avaliando.

RECURSOS HIDRICOS:

O Rio Espírito Santo confronta o fundo do imóvel, tornando-o rico em recursos hídricos, valorizando, assim, a Fazenda.

ACERVO FOTOGRÁFICO: O presente Laudo será acompanhado de acervo fotográfico, afim de demonstrar a qualidade das árvores de café, e comprovar, desta forma, a vida produtiva média das árvores.











TOPOGRAFIA: O imóvel, objeto do presente, tem topografia levemente ondulada. Insta destacar que o referido imóvel pode ser vendido ou leilado de forma fracionada, ou seja, em glebas para compradores diferentes.

COBERTURA VEGETAL:

Coberturas vegetais conforme descrição abaixo:

- a) Reserva florestal nativa ou outra forma de vegetação em 6,10,43ha.
- b) Lavoura de café robusta, em bom estágio vegetativo, aproximadamente 24,4ha.

VALOR DE MERCADO: Com base em todo exposto e levando em conta a localização, o preço de mercado atual, a altitude, a topografia, a vegetação e a experiência em avaliações recentes, avalio o imóvel de Matrícula nº 40.835, em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) por hectare de café, e em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por hectare de reserva florestal. Desta forma, de acordo com a área de 24,4ha de café e 6,1 hectare de reserva florestal, apresentada na Matrícula em epígrafe, defino o valor do imóvel avaliado em R\$ 4.056.500,00 (quatro milhões, cinquenta e seis mil e quinhentos reais).

Patrocínio-MG, 08 de novembro de 2022.

WILSON MARTINS MAGALHÃES
CRECI/MG 27.148