

**- PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**
**Conforme Lei nº 6530/78 e Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato
Normativo COFECI no 001/11.**

**Rua Doutor Laerte Vieira Gonçalves nº 2.500 – CEP. 38.408-273
- Bairro Santa Mônica, Uberlândia – MG**



1. SOLICITANTE:

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação de **ARCÍDIO AFONSO VIEIRA**, casado, inscrito no CPF sob o nº 463.769.926-68, com domicílio na cidade de Iraí de Minas - MG.

O presente laudo de avaliação do imóvel rural em questão foi solicitado para atender ao processo de execução de título extrajudicial, autos nº 0055304-56.2016.8.13.0431, em tramite na 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Carmelo – MG.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

Trata-se da determinação do valor de mercado dos imóveis rurais:

01) Gleba de terra com 115.98.97 ha na Fazenda dos Cocais e Chapadão dos Cocais, lugar Castelo, Iraí de Minas/MG, registrada no Cártorio de Registro de Imóveis de Monte Carmelo/MG, sob o nº 20.800.

Cabe aqui ressaltar o conceito de que a AVALIAÇÃO é a determinação técnica do valor pecuniário de um bem, de um fruto, ou de um direito, num dado momento, também pode ser entendido como o conjunto de operações pelas quais o avaliador formula e emite juízo sobre o valor de alguma coisa.



Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se pode negocia-lo em condições normais de mercado em um dado momento.

A presente avaliação é parte integrante do processo de Execução de Título Extrajudicial. Os valores aqui apresentados servem de referência para a valoração do bem imóvel penhorado nos autos deste processo.

Para isto foi adotada a NBR 14.653-3, para a verificação do valor de venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados do mercado, permitindo-se:

- a) Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

01) Gleba de terra com 115.98.97 ha na Fazenda dos Cocais e Chapadão dos Cocais, lugar Castelo, Iraí de Minas/MG, registrada no Cártorio de Registro de Imóveis de Monte Carmelo/MG, sob o nº 20.800.





Valide aqui este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02
REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

20.800

FICHA: 01

Ada Luzia Rodrigues de Moraes
OFICIAL

Feita em 25 de Novembro de 1.999. Constante do imóvel seguinte:- Uma gleba de terras contendo a área total de (115.98.97) ha. sendo (92.51.43) ha. de cerrado de segunda qualidade; (22.47.54) ha. de cultura de terceira qualidade (01.00.00) ha. de campo de cascalho, situado na Fazenda dos Cocais e Chapadão dos Cocais, lugar CASTELO, à margem esquerda da estrada Santo Antônio - Irai de Minas MG, município de Irai de Minas MG, cujas áreas estão demarcadas pelas seguintes divisas e confrontações:- "Começa na barra de uma grotá do córrego do Cocal e em divisas do quinhão da herdeira Luzia e Lindosina Oliveira Santos; sobe pelo córrego com a última confrontando até uma cerca de arame na margem direita e a 472,00 metros; daí, à esquerda, pela cerca curvando à direita até um canto; daí volta à direita pela cerca até o córrego novamente; daí, volta à esquerda pelo córrego até a cerca de arame em sua nascente; pela cerca acima até um canto; daí, à direita pela cerca até a rodovia Santo Antônio - Irai de Minas; daí, à direita pela cerca margeando a rodovia e confrontando com Sinvaldo Ferreira Alves e depois com Eder Pires até um canto; daí, à direita pela cerca confrontando com Amado Nascimento, sempre margeando a rodovia até o canto na divisa de Afonso Ribeiro; daí, confrontando com este vira à direita pela cerca até um canto a 97,00 metros; daí, à direita pela cerca até um canto a 97,00 metros; novamente a direita pela cerca confrontando com Fortunato dos Santos até outro canto a 415,00 metros, passando a confrontar com o quinhão da herdeira Luzia, vira à direita com rumo de 61° NO até um valo a 290,00 metros; daí, à esquerda valo abaixo até o marco na margem direita e a 100,00 metros, medidos em reta; daí, à esquerda em rumo a uma árvore de madeira pobre; daí, à esquerda em rumo a um esticador antigo e na margem da grotá; por esta abaixo até a barra onde teve principio." PROPRIETÁRIO:- JOÃO AFONSO VIEIRA. Reg. Antº mat. 20.034 livro 02.

R-01-20.800. Feito em 25 de Novembro de 1.999. TRANSMITENTE:- ESPÓLIO DE JOÃO AFONSO VIEIRA, julgado por sentença deste Juízo em data de 11.08.99, e Termo de Retificação datado de 27.10.99, a qual transitou livremente em julgado. ADQUIRENTE:- ARCÍDIO AFONSO VIEIRA, brasileiro, casado com Decclécia do Carmo Vieira, casados sobre o regime de comunhão universal de bens, ele fazendeiro, ela do lar, portadores do CPF nº 463.769.926/68 e 916.068.456/91, respectivamente, residentes em Irai de Minas MG. TÍTULO DE DOMÍNIO:- Formal de Partilha ext. dos autos 132/97, datado de 24.08.99, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito desta comarca. Valor do contrato: R\$ 122.590,40. Ficando dito imóvel em sua totalidade ao adquirente. Foi apresentado ITR 95/99 INCRA- 423.041.001.490-4, nº do imóvel Receita Federal 1432230-3 e CCIR 1998/1999 em nome de João Afonso Vieira. Dou fé. A Oficial *Ada Luzia Rodrigues de Moraes*

R-02-20.800. Feito em 26 de Novembro de 2.002. CÉDULA RURAL PIGNORATICIA E

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CS5H-46GNE-JZJUS-SHX7E>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Cartório Web



CERTIDÃO ELETRÔNICA - VERSO

MATRÍCULA

VERSO

HIPOTECÁRIA nº 21/32021-7, datada de 22/11/2.002, em 1º grau. Emitente:- ARCIDIO AFONSO VIEIRA. Por aval ao emitente: José Afonso da Cunha. Constituinte hipoteca: Deoclécia do Carmo Vieira. Credor:- BANCO DO BRASIL S/A, agência de Irai de Minas-MG. Vencimento final: 15/10/2.010, em Irai de Minas-MG. Valor do contrato: R\$10.000,00. Em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, a Fazenda dos Cocais e Chapadão dos Cocais, lugar "Castelo", município de Irai de Minas-MG, com a área de (115.98.97)ha., objeto do R-01-20.800 livro 02. Benfeitorias: As existentes no imóvel. Demais referência constam do registro auxiliar de cédulas sob o nº 10.928 livro 03. Dou fé. A Oficial *Eliziana*

AV-03-20.800. Feita em 23 de Abril de 2.013. Certifico que à margem do R-01 da Mat. 20.800 livro 02, mediante requerimento da parte interessada, para averbação data de casamento de Arcidio Afonso Vieira, juntamente com a cópia autenticada da Certidão de Casamento extraída do Livro 29-B, às fls. 228, sob nº 2147, pelo CRC da cidade de Patrocínio-MG, casamento realizado em 24/11/1979, entre: Arcidio Afonso Vieira e Deoclecia do Carmo Martins, a qual passou a assinar: DEOCLECIA DO CARMO VIEIRA, que adotaram o regime de comunhão universal de bens, posterior à Lei 6.515/77, conforme Pacto Antenupcial registrado sob o nº16.978 livro 03, tudo conforme documentos que ficam arquivados em Cartório. Emol: R\$ 20,74 TEF: R\$ 6,53 Total: R\$ 27,27. Dou fé. A Oficial *Eliziana*

AV-04-20.800. Feita em 23 de Abril de 2.013. Certifico que à margem do R-01 da Mat. 20.800 livro 02, mediante requerimento da parte interessada, para averbação da Carta de Anuência do Banco do Brasil S/A, agência de Irai de Minas-MG, datada de 05/03/2013, sendo Arrendantes: ARCIDIO AFONSO VIEIRA, CPF nº 463.769.926-68 e DEOCLECIA DO CARMO VIEIRA, CPF nº 916.068.456-91 e Arrendatário: CARLOS EDUARDO VIEIRA, CPF nº 097.701.576-94. Declaramos que o senhor CARLOS EDUARDO VIEIRA, pretendente a financiamentos nesse Banco, tem a nossa irrestrita e irrevogável autorização para, em regime de arrendamento, explorar a atividade de criação de gado bovino, para cria, recria e produção de leite e plantação de culturas anuais para alimentação do gado bovino, na área constituída de 25,00ha, no imóvel denominado Fazenda dos Cocais e Chapadão dos Cocais, lugar Castelo, município de Irai de Minas-MG, conforme matrícula nº 20.800 livro 02, de propriedade de ARCIDIO AFONSO VIEIRA, com área total de 115.98.97ha, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Carmelo-MG. Autorizamos, também, o aludido senhor a oferecer, em garantia de financiamentos a ele concedidos por esse Banco, durante toda sua vigência (safra 2012/2013 a 2021/2022), a totalidade da produção a ser auferida por conta dos empreendimentos financiados nos referidos imóveis, bem como os materiais agrícolas, benfeitorias e semoventes de sua propriedade neles localizados. Estamos cientes de que o penhor dos produtos dados em garantia em cada safra,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CSSH-46GNE-JZJUS-SHX7E>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02
REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA: 02

20.800

OFICIAL

previstos no item precedente, valerá por 3(três) anos para penhor agrícola e 4(quatro) anos para penhor pecuário, de conformidade com o artigo 1.439 do novo código civil (lei 10.406, de 10-01-2002). Findo referindo prazo, o arrendatário obriga-se a prorrogar, ou conforme o caso, reconstituir o penhor, ou ainda, a oferecer, no vencimento do penhor, nova(s) garantia(s), em montante suficiente para cobertura do saldo devedor da operação a qual ele se encontra vinculado, sob pena de vencimento antecipado da totalidade da dívida. Autorizamos ainda referido ARRENDANTE a destinar, prioritariamente, sob renúncia plena de todos os direitos sobre os bens, o produto oriundo da venda da produção financiada, e/ou de bens vinculados, à liquidação dos respectivos débitos contraídos, antes mesmo do pagamento de valores a que faremos jus a título de arrendamento. Declaramos cientes do direito que assiste a esse Banco de fiscalizar os empreendimentos financiados e vistoriar, por consequente, os bens vinculados, localizados na mencionada propriedade, concordando que ditos bens ali permaneçam até a final liquidação das dívidas pertinentes, mantendo-se essa condição mesmo no caso de alienação do imóvel. **Validade desta autorização: 30/07/2022.** Tudo conforme documentos que ficam arquivados em cartório. Emol: R\$ 25,15 Tfu: R\$7,92 Total: R\$ 33,07. Dou fé. A Oficial, *Ada Luzia Rodrigues de Moraes*

AV-05-20.800. Feita em 24 de Setembro de 2013. Certifico que à margem do R-01 da Mat. 20.800 livro 02, mediante requerimento da parte interessada, para averbação da **Carta de Anuência do Banco Sicoob - COOPACREDI, agência de Patrocínio-MG**, datada de 05/03/2013, sendo Arrendantes: ARCIDIO AFONSO VIEIRA, CPF nº463.769.926-68 e DEOCLECIA DO CARMO VIEIRA, CPF nº916.068.456-91 e Arrendatário: CARLOS EDUARDO VIEIRA, portador do CPF nº 097.701.576-94. 1. Declaramos que o senhor CARLOS EDUARDO VIEIRA, pretendente a financiamentos nesse Banco, tem a nossa irrestrita e irrevogável autorização para, em regime de arrendamento, **explorar a atividade de criação de gado bovino, para cria, recria e produção de leite e plantação de culturas anuais para alimentação do gado bovino, na área constituída de (25.00.00)ha**, no imóvel denominado Fazenda dos Cocais e Chapadão dos Cocais, lugar Castelo, município de Iraí de Minas-MG, conforme matrícula nº 20.800 livro 02, de propriedade de ARCIDIO AFONSO VIEIRA, com área total de (115.98.97)ha, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Carmelo-MG. 2. Autorizamos, também, o aludido senhor a oferecer, em garantia de financiamentos a ele concedidos por esse Banco, durante toda sua vigência (**safra 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016, 2017/2018, 2018/2019, 2019/2020, 2020/2021, 2021/2022**), a totalidade da produção a ser auferida por conta dos empreendimentos financiados nos referidos imóveis, bem como os materiais agrários, benfeitorias e semoventes de sua propriedade neles localizados. 3. Estamos cientes de que o penhor dos produtos dados em garantia em cada safra, previstos no item precedente, valerá por 3(três) anos para penhor agrícola e 4(quatro) anos para penhor pecuário, de

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CS5H-46GNE-VZJUS-SHXTE>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comparativo





Valide aqui este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - VERSO

MATRÍCULA

VERSO

20.800

conformidade com o artigo 1.439 do novo código civil (lei 10.406, de 10-01-2002). Findo referindo prazo, o arrendatário obriga-se a prorrogar, ou conforme o caso, reconstituir o penhor, ou ainda, a oferecer, no vencimento do penhor, nova(s) garantia(s), em montante suficiente para cobertura do saldo devedor da operação a qual ele se encontra vinculado, sob pena de vencimento antecipado da totalidade da dívida. 4. Autorizamos ainda referido ARRENDANTE a destinar, prioritariamente, sob renúncia plena de todos os direitos sobre os bens, o produto oriundo da venda da produção financiada, e/ou de bens vinculados, à liquidação dos respectivos débitos contraídos, antes mesmo do pagamento de valores a que faremos jus a título de arrendamento. Declaramos cientes do direito que assiste a esse Banco de fiscalizar os empreendimentos financiados e vistoriar, por conseguinte, os bens vinculados, localizados na mencionada propriedade, concordando que ditos bens ali permaneçam até a final liquidação das dívidas pertinentes, mantendo-se essa condição mesmo no caso de alienação do imóvel. **Validade desta autorização: 30/07/2022.** Tudo conforme documentos que ficam arquivados em cartório. Emol: R\$ 35,15 TFIJ: R\$ 7,92 Total: R\$ 33,07. Dou fé. O Oficial Substituto.

R.06-20.800. Feito em 24 de Setembro de 2.013. CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA, nº155.570, datada de 18/09/2013. Emitente: CARLOS EDUARDO VIEIRA, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado na Rua Salitre, 756, CPF nº 097.701.576-94. Terceiros Garantidores: Arcidio Afonso Vieira, CPF 463.769.926-68 e Deoclecia do Carmo Vieira, CPF 916.068.456-91. Credora: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE PATROCÍNIO E REGIÃO LTDA, agência de Patrocínio-MG, inscrita no CNPJ nº65.229.254/0001-21. Vencimento Final e Praça de Pagamento: 01/09/2014, na cidade de Patrocínio-MG. Valor do Contrato: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Taxa de Juros Anual: 4,000%. Finalidade: Investimento pecuário. Garantias: Em hipoteca censual de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o seguinte bem: 25.00ha. em terras localizadas na Fazenda dos Cocais e Chapadão dos Cocais, lugar denominado Castelo, no município de Irai de Minas-MG, registrada sob a matrícula 20.800 SRI de Monte Carmelo-MG, Imóvel de propriedade de Arcidio Afonso Vieira. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - NIRF: 5.834.930-8, Fazenda Chapadão dos Cocais, Irai de Minas-MG, com área total de 115,9 em nome de Arcidio Afonso Vieira, CPF nº463.769.926-68, certidão emitida às 15:29:42 do dia 23/09/2013, válida até 22/03/2014. Código de controle da certidão: B897.ABAD.5D9B.A2FA e CCIR 2006/2007/2008/2009, nº03949492099; INCRA: 000.043.593.400-5; área total: 115,9000; Mod. 35,0; nº Mod. 3,3100; FMP 3,0000, em nome de Arcidio Afonso Vieira. Demais cláusulas e condições constam do Registro Auxiliar de Cédulas sob o nº 22.626 livro 03. Emol: R\$ 35,15 TFIJ: R\$ 7,92 Total: R\$ 69,72. Dou fé. O Oficial Substituto.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CS5H-46GNE-JZJUS-SHX7E>

R. Tito Fulgêncio 258

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



toveis.com.br



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02

REGISTRO DE IMÓVEIS

MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA:

03

20.800

AV-07-20.800. Feita em 18 de Outubro de 2.013. **ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO À CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA**, nº 155.570, datado de 25/09/2.013, à margem do R-06 da Mat. 20.800 livro 02, mediante o seguinte: **Finalidade:** O presente instrumento tem por objetivo retificar e ratificar na forma das cláusulas abaixo à Cédula de Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº155.570 emitida em 18/09/2.013, mantidas as demais condições nela fixadas, não alterada por este aditivo. **Alteração Item 4 do Preâmbulo:** Características da Operação de Crédito: 4.1 - Finalidade: Investimento Pecuário. 4.2 - Imóvel Beneficiado: Terreno Rural - Irai de Minas-MG, área de 25,00ha. Valor imóvel: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). 4.3 - Forma de Utilização: Imediato. 4.4 - Valor do Crédito Concedido: cinquenta mil reais. 4.5 - Taxa de Juros Anual: 4,0000%. 4.6 - Periodicidade de Capitalização: Mensal. 4.7 - Juros Moratórios: 1,00% a.a. 4.8 - Índice de Correção: CDI. E assim, firmamos o presente aditivo de re-ratificação que passa a fazer parte integrante da cédula a que se refere, formando com ela um todo indivisível, para todos os fins de direito. Emol: R\$16,33 TFFJ: R\$5,14 Total.:R\$21,47. Dou fé. A Oficial: *Ada Luzia Rodrigues de Moraes*

AV-08-20.800. Feita em 1º de Julho de 2.016. Certifico que à margem do R-01 da Mat. 20.800 livro 02, mediante requerimento da parte interessada, para averbação do **Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural**, datado de 26/06/2.015, registrado no CRTD de Patrocínio/MG, Protocolo nº26343, Reg. nº16402, Livro B-156, pag. 434, em 21/06/2016, mediante o seguinte: Pelo presente instrumento particular de arrendamento, de um lado o Sr. ARCIDIO AFONSO VIEIRA, inscrito no CPF: 463.769.926-68 e carteira de identidade: RG MG-2.257.693 expedida pela SSP/MG e sua esposa a Sra. DEOCLECIA DO CARMO VIEIRA, inscrita no CPF: 916.068.456-91 e carteira de identidade M-6.237.076, expedida pela SSP/MG, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, produtores rurais, residentes na Fazenda Chapadão município de Irai de Minas/MG, de ora em diante chamados simplesmente de ARRENDANTES, e de outro lado, o Sr. JONAS BORGES NUNES DE LIMA, brasileiro, casado, produtor rural, residente e domiciliado na Rua João Bernardes da Silveira, nº 22, bairro: Cidade Jardim em Patrocínio/MG, inscrito no CPF: 099.018.736-57 e carteira de identidade nº MG-15.962.741 expedida pela PC/MG, Sr. GABRIEL BORGES NUNES DE LIMA, brasileiro, casado, produtor rural, residente e domiciliado na Rua João Bernardes da Silveira, nº 22, bairro: Cidade Jardim em Patrocínio/MG, inscrito CPF: 093.830.846-77 e carteira de identidade nº MG: 16.095.888 expedida pela SSP/MG e FABRICIO DE FÁTIMA ANDRADE BARBOZA, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, residente e domiciliado na Rua Eufrades Rodrigues, nº500, apartamento 401, bairro: Jardim Centro em Patos de Minas/MG, inscrito no CPF: 043.603.916-84 e carteira de identidade nº RG - MG: 10.568.713 expedida pela SSP/MG, de ora em diante chamado simplesmente de ARRENDATÁRIOS têm entre si, justo e

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CSS5H-46GNE-JZJUS-SHX7E>

saec





Valide aqui este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - VERSO

MATRÍCULA

VERSO

20.800

contratado o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA** - Os ARRENDANTES, são senhores e legítimos proprietários e possuidores de dois imóveis rurais sendo: **PRIMEIRO:** Uma gleba de terras com área total de 115,98,97 hás., situado na Fazenda dos Cocais e Chapadão dos Cocais, lugar CASTELO, município de Irai de Minas/MG, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Monte Carmelo/MG., matrícula sob o nº20.800, cadastrada no INCRA sob o nº000.043.593.400-5, NIRF: 5.834.930-8 e **SEGUNDO:** Uma gleba de terras com área total de 64,13,97hás., situado na Fazenda Cocais e Chapadão dos Cocais, lugar CASTELO, município de Irai de Minas/MG, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Monte Carmelo/MG, matrícula sob o nº32.959, cadastrada no INCRA sob o nº423.041.003.549-9 e NIRF: 0.700.727-2, resolve por força do presente instrumento ceder a título de ARRENDAMENTO parte dos imóveis com área correspondente à 83,00,00hás. de terras do primeiro imóvel e 23,00,00 hás. de terras do segundo imóvel. **CLÁUSULA SEGUNDA** - O presente contrato, inicia-se em 26 de Junho de 2.015 e o término é estabelecido para 2.6 de Junho de 2.018; Parágrafo Primeiro - Os arrendatários poderão explorar o imóvel ora arrendado para a produção de lavoura branca, caso venha a explorar a produção de outras culturas que julgar conveniente deverá ter anuência dos ARRENDANTES. Parágrafo Segundo - Findo o presente contrato os ARRENDATÁRIOS se obrigam a devolver o imóvel ora arrendado, desocupado e completamente livre maquinários, funcionários, ou seja, quaisquer materiais ou mercadorias de sua propriedade. Parágrafo Terceiro - A devolução do imóvel ora arrendado está condicionado ao término das colheitas. (1ª Safra - término previsto Fevereiro de cada ano e Safrinha término Outubro de cada ano). **CLÁUSULA TERCEIRA** - O valor do presente arrendamento agrícola é da seguinte forma: 1º Ano Agrícola: 15 (quinze) sacos de soja por hectare arrendado no total de 1.590 (Hum mil quinhentos e noventa) sacos de soja de 60 kgs, pagos antecipadamente em moeda corrente nacional, n/ ato da assinatura deste contrato, aos quais os ARRENDATÁRIOS, dão plena, geral, rasa e irrestrita quitação de recebidos. 2º Ano Agrícola: 15 (quinze) sacos de soja por hectare arrendado no total de 1.590 (Hum mil, quinhentos e noventa) sacos de soja de 60 kgs., prevista para o dia 30 de Junho de 2.016., a serem entregues em condições de comercialização pelos ARRENDATÁRIOS em Patrocínio/MG, correndo por sua conta o frete, ou, a critério dos ARRENDANTES poderão serem pagos dinheiro com base na cotação do preço de mercado no dia do pagamento. As primeiras cargas das colheitas terão preferência para pagamento aos ARRENDANTES. 3º Ano Agrícola: 15 (quinze) sacos de soja por hectare arrendado no total de 1.590 (Hum mil, quinhentos e noventa) sacos de soja de 60 kgs, prevista para o dia 30 de Junho de 2.017, a serem entregue em condições de comercialização pelos ARRENDATÁRIOS em Patrocínio/MG., correndo por sua conta o frete, ou, a critério dos ARRENDANTES poderão serem pago, em dinheiro com base na cotação do preço de mercado no dia do pagamento. As primeiras cargas das colheitas terão preferência para pagamento aos ARRENDANTES. **CLÁUSULA QUARTA:** Havendo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CS5H-46GNE-JZJUS-SHX7E>

R. Tito Fulgêncio, 258

Documento assinado digitalmente

saec
Serviço de Atendimento





Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02
REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA:

04

20.800

inadimplência no pagamento de qualquer uma das parcelas citadas na cláusula 3ª, ocasionará imediatamente o distrato do respectivo Contrato de Arrendamento no Imóvel Rural. CLÁUSULA QUINTA - Fica vetado aos ARRENDATÁRIOS, sublocar, emprestar, ou transferir o direito do presente contrato. CLÁUSULA SEXTA - Todos os custos e as despesas com plantio, inclusive despesas com funcionários, encargos sociais e trabalhistas, será de responsabilidade dos ARRENDATÁRIOS, ficando o valor do arrendamento descrito na cláusula terceira, sem nenhum ônus para os ARRENDANTES. CLÁUSULA SÉTIMA - Fica os ARRENDATÁRIOS obrigados a conservar as estradas existentes em toda a propriedade rural. CLÁUSULA OITAVA - Durante a vigência deste contrato, os ARRENDAMENTOS poderão vistoriar a área arrendada, acompanhar a formação, ficando os ARRENDATÁRIOS responsável pé a conservação e manutenção da área arrendada. CLÁUSULA NONA - Os ARRENDATÁRIOS se comprometem ao cumprimento da legislação Ambiental em vigor, dos órgãos competentes como: IBAMA - Instituto Brasileiro de Meio Ambiente, II: F - Instituto Estadual de Florestas, de maneira que seja cumprida integralmente. CLÁUSULA DÉCIMA - O presente contrato e firmado em caracter irrevogável e irretroatável nos precisos termos do Código Civil Brasileiro, prevalecendo o mesmo ainda que faleça urna das partes contratantes ou todas, ficando seus herdeiros e ou sucessores obrigados a respeitá-lo em sua íntegra, razão pela qual não se expressam nem se estipulam multa no presente instrumento. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Correrá por conta dos ARRENDANTES a quitar todos os impostos referentes à área arrendada tais como: ITR - Imposto Territorial Rural, CCIR, Contribuição Sindical Rural onde, os ARRENDATÁRIOS se comprometem a entregar as benfeitorias em perfeitas condições de uso e conservação independentemente de quaisquer avisos ou notificações. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Os ARRENDATÁRIOS autorizam os ARRENDANTES o uso de toda a área arrendada constante na cláusula primeira, no pós-colheita (direito uso da palhada), para engorda, cria e cria de bovinos, durante a vigência deste contrato cláusula segunda. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Em caso de falecimento de qualquer uma das partes contratantes ficam seus herdeiros ou sucessores obrigados ao cumprimento do presente contrato em todas as suas cláusulas e condições. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Fica eleito o Foro desta comarca para quaisquer questões oriundas deste contrato, excluindo-se qualquer outro Foro, por privilegiado que seja, tocando à parte vencida na demanda judicial o pagamento do ônus, como também todas e qualquer custas processuais, de honorários de advogados constituídos pelo vencedor. E por estarem assim de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular, assinam na presença das duas testemunhas abaixo, em três vias de igual forma e teor, destinando se uma via para os ARRENDANTES e as demais para os ARRENDATÁRIOS. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - NIRF: 5.834.930-8, Fazenda Chapadão dos Cocais, Irai de Minas-MG, com área total de 115,9 em nome de Arcídio Afonso Vieira, CPF nº463.769.926-68, certidão emitida às 14:35:24 do dia

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CS5H-46GNE-JZJUS-SHX7E>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico





Valide aqui este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - VERSO

MATRÍCULA

VERSO

20.800

30/06/2016, válida até 27/12/2016. Código de controle da certidão: BF7D.E640.DD2E.75E3 e CCIR 2014/2013/2012/2011/2010 nº04897585162; INCRA: 000.043.593.400-5; área total: 115,9000; Mod. Rural: 50,1731, nº Mod. Rural: 2,31, nº Mod. Fiscais 3,3100; FMP 3,00, em nome de Arcídio Afonso Vieira. Tudo conforme documentos que ficam arquivados em Cartório. Emol: R\$56,83 TFJ: R\$17,87 Total: R\$74,70. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

AV-09-20.800. Feita em 30 de Novembro de 2017. Certifico que à margem do r-03 da Mat. 20.800 livro 02, conforme requerimento da parte interessada, devidamente assinado pelo advogado, Gabriel Siqueira Aguiar, OAB/MG 125.878, para averbação da Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução. Nº Processo: 5001996-30.2017.8.13.0481 da 1ª Vara Cível da Comarca de Patrocínio-MG, em que consta como exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE PATROCÍNIO E REGIÃO LTDA - SICOOB COOPACREDI e como executados: ARCÍDIO AFONSO VIEIRA, VIVIANE DOS REIS DA SILVA PEREIRA e CARLOS EDUARDO VIEIRA, tudo conforme documentos que ficam arquivados em cartório. Quant: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Quant: 9, Cód. Tabela: 8101-8, Emol: R\$67,16 TFJ: R\$21,07 Total: R\$88,23 Dou fé. A Oficial Substituta, Cynthia de Moraes Cardoso Oliveira.

AV-10-20.800. Feita em 04 de Maio de 2.021. Procedo esta averbação à margem da AV-08 da Mat. 20.800 livro 02, mediante requerimento da parte interessada, para averbação do Termo de Rescisão e Quitação de Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural, datado de 16/08/2016, conforme Certidão do CRTD de Patrocínio/MG emitida em 30/11/2020, do Protocolo nº027004, Reg. nº016402, Livro B-161, AV.01, pag. 27, em 03/10/2016, que consta o seguinte: De um lado, Arcídio Afonso Vieira, inscrito no CPF nº463.769.926-68 e carteira de identidade: RG nº MG-2.257.693-SSP/MG, e sua esposa a Sra. Deoclecia do Carmo Vieira, inscrita no CPF nº916.068.456-91 e carteira de identidade nº M-6.237.076-SSP/MG, ambos brasileiros, maiores, capazes, produtores rurais, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Fazenda Chapadão, município de Iraí de Minas/MG, de ora em diante chamados simplesmente de ARRENDANTES, e de outro, Jonas Borges Nunes de Lima, brasileiro, casado, produtor rural, residente e domiciliado na Rua João Bernardes da Silveira, nº22, Bairro Cidade Jardim, em Patrocínio/MG, CEP: 38740-000, inscrito no CPF nº099.018.736-57 e carteira de identidade nº MG-15.962.41 PC/MG; o Sr. Gabriel Borges Nunes de Lima, brasileiro, casado, produtor rural, residente e domiciliado à Rua João Bernardes da Silveira, nº22, Bairro: Cidade Jardim, Patrocínio/MG, CEP: 38740-000, inscrito CPF: 093.830.846-77 e RG nº MG-16.095.888-SSP/MG e Fabrício de Fátima Andrade Barbosa, brasileiro, maior, casado, engenheiro agrônomo, residente e domiciliado à Rua Eufrades Rodrigues, nº500, apartamento 401, bairro Jardim Centro em Patos de Minas/MG, CEP: 38.703.032,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CS5H46GNE-JZJUS-SHX7E>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Arquivamento
Eletrônico Compartilhado



4. RESPONSÁVEL PELO LAUDO

ANDERSON IZUKA DE ANDRADE - CRECI: MGF 0026215

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, levantamento de dados e cálculos foram realizados no dia de 22 de março de 2024.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que suas medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.



Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas.

6. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de março de 2024.

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 22 de março de 2024, e compreendeu os seguintes procedimentos:

- Localização e identificação do imóvel;
- Levantamento de suas características;
- Análise do seu potencial;

Conforme recomenda a NBR 14653-3 para este trabalho foram empregados o Método Comparativo direto de dados de mercado e o método da quantificação do custo.

Após a vistoria do imóvel sob avaliação, foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar amostras com características semelhantes ao imóvel sob avaliação. Tais amostras foram submetidas a um tratamento estatístico aprovado pelas normas de avaliação da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel rural com atual denominação “FAZENDA DOS COCAIS, CHAPADÃO DOS COCAIS”, cuja área total é de 115.98.97 ha, (Cento e quinze hectares, noventa e oito ares e noventa e sete centiares), registrado sob a Matrícula nº 28.526 no Cartório de Registro de Imóveis de Monte Carmelo – MG.



7.1 PROPRIETÁRIO

Conforme certidão de matrícula sob o nº 20.800 do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Carmelo, , **ARCÍDIO AFONSO VIEIRA, DEOCLECIA DO CARMO VIEIRA** são os legítimos possuidores da área em questão.



7.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel vistoriado denominado FAZENDA COCAIS, CHAPADÃO DOS COCAIS, situa-se a aproximadamente 16 km do centro urbano da Cidade de Iraí de Minas. A estrada que faz acesso ao imóvel permite o trânsito local durante todo o ano.

8. CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

- a) Área toda cercada com cerca de aroeira e cerca paraguaia arame liso
- b) A gleba possui água advinda da Cabeceira do Ribeirão cocais
- c) Possui 09 nascentes
- d) Aproximadamente 20 anos de plantio de milho, soja
- e) Atualmente, nesse período de entressafra, tem lavoura de sorgo, que produzirá aproximadamente 5500 sacas







9. AVALIAÇÃO

9.1 TERRA NUA



Para o presente laudo de avaliação do imóvel rural, a Norma Técnica para Avaliação de Bens-Parte 3: Imóveis Rurais, ABNT NBR 14.653-3 recomenda o método comparativo direto e o critério do valor médio por hectare. O método comparativo direto de dados atuais do mercado tem como fonte imóveis semelhantes que já foram negociados. Consideram-se também raros imóveis ofertados na região de abrangência da avaliação, com as devidas ponderações necessárias, tendo em vista que as terras de qualidade para plantio, como esta, objeto deste laudo, são vendidas de forma imediata.

9.1.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA

Para o efeito de comparação direta foram escolhidos imóveis pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando. Para isso foi proposto um raio de alcance de 16 quilômetros a partir da área objeto desta avaliação. Isto pelo fato da dificuldade em coletar informações relevantes sobre a comercialização de terras na região. Considerando os mesmos trejeitos geoeconômicos dos imóveis, como atividade econômica, malha viária, centro consumidor, etc...



9.2 TRATAMENTO DOS DADOS

O imóvel rural objeto desta avaliação está localizado no Município de Iraí de Minas, Estado de Minas Gerais.

MATRÍCULA	Coordenadas Geográficas	
	Latitude (S)	Longitude (W)
28256	18°59'30"	47°20'11"

9.3 – METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.

Na avaliação do imóvel em estudo foi adotado justamente o método comparativo direto de dados de mercado. Este método, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

9.4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

9.4.1 - Homogeneização de Valores Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de



valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação. No presente laudo utilizou-se o método comparativo de vendas/ofertas para obter o valor do imóvel de interesse.

O método comparativo de vendas/ofertas baseia-se na comparação de vendas/ofertas ocorridas de imóveis com as mesmas características com base em pesquisas de mercado. Depois de efetuada a pesquisa de mercado, torna-se necessário utilizar um método para a homogeneização dos valores pesquisados de forma a subtrair ou acrescentar valor ao bem avaliado

9.4.2 - Fator de Fonte (Fator de oferta ou de euforia) F_f
Tomado como 0,90 para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para negociações realizadas, $F_f = 1$.

9.4.3 - Fator de localização F_{loc} Para a classificação do imóvel foi utilizada a ABNT NB-613/80, que dispõe sobre avaliação de imóveis rurais e estabelece oito classes para o uso da terra. As classes definidas pela norma são:

► Classe I: Terras cultiváveis aparentemente sem problemas de conservação.



- ▶ Classe II: Terras cultiváveis com pequenos problemas de conservação.
- ▶ Classe III: Terras cultiváveis com graves problemas de conservação.
- ▶ Classe IV: Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com graves problemas de conservação.
- ▶ Classe V: Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação.
- ▶ Classe VI: Terras próprias para reflorestamento, com pequenos problemas de conservação.
- ▶ Classe VII: Terras próprias para pastagens ou reflorestamento, com graves problemas de conservação.
- ▶ Classe VIII: Terras próprias apenas para abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para armazenamento de água.

Segundo Moreira (1994), a situação do imóvel sobre o ponto de vista da circulação é fundamental na avaliação de uma propriedade rural. Para a análise da situação do imóvel, foi utilizada a chamada “Escala de Mendes Sobrinho”, citada por Moreira (1994), que dispõe as seguintes classificações sobre a localização do imóvel:

- ▶ Situação ótima (100%): Imóvel com face para a rodovia asfaltada.



- ▶ Situação muito boa (95%): Imóvel servido por rodovia de primeira classe não pavimentada.
- ▶ Situação boa (90%): Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que oferece boas condições de praticabilidade.
- ▶ Situação desfavorável (80%): Imóvel servido por estrada ou servidão que não oferecem boas condições de praticabilidade.
- ▶ Situação má (75%): Imóvel servido por estrada ou servidão, com problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa.
- ▶ Situação péssima (70%): Imóvel servido por estrada ou servidão, com problemas sérios de praticabilidade durante todo o ano.

A Tabela abaixo representa a combinação dos fatores que retratam a situação do imóvel quanto a sua localização e a capacidade do uso do solo.

Fator de homogeneização em porcentagem para as terras segundo sua capacidade de uso e sua situação.

SITUAÇÃO \ CLASSE		CLASSE							
		I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Ótima	100%	1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
Muito Boa	95%	0,95	0,90	0,71	0,52	0,48	0,38	0,29	0,19
Boa	90%	0,90	0,86	0,68	0,50	0,45	0,36	0,27	0,18
Desfavorável	80%	0,80	0,76	0,60	0,44	0,40	0,32	0,24	0,16
Má	75%	0,75	0,71	0,56	0,41	0,38	0,30	0,23	0,15
Péssima	70%	0,70	0,67	0,53	0,39	0,35	0,28	0,21	0,14



Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

10. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado seguiu rigorosamente as determinações da a Norma Técnica para Avaliação de Bens-Parte 3: Imóveis Rurais.

11. IMÓVEIS PARADIGMAS

Para determinar o valor do imóvel ora avaliado, foi realizada comparação no mercado de outros imóveis, que reúnem semelhanças de região e padrão de situação.



11.1 IMÓVEL 01

Rural - 41ha
Venda R\$ 12.000.000

Monte Carmelo, Minas Gerais

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem:

Quero ser contatado sobre este imóvel em: venda que eu estou vendo

Contatar

Contato por WhatsApp

FATO NEGOCIOS IMOBILIARIOS DIRELI - ME
Ver o telefone

RURAL - MONTE CARMELO

Fazenda em Monte Carmelo

Toda irrigada no gotejo

irrigação nova com fertirrigação instalada em 2022. Energia monofásica de 37,5.

Tem 2 poços: um com 2.000 litros e outro com 30.000 litros, sendo que um poço é suficiente para toda área.

A fazenda tem 20 ha de terreno novo de 9 anos e 10 ha de IPH 100 de 13 casas, uma casa nova também construída.

Valor do Hectare: R\$292.682,92

Fazenda composta de:

Área territorial: Área na zona rural de de Monte Carmelo, 41hac, toda irrigada no gotejo, irrigação nova, com fertirrigação instalada em 2022. Energia monofásica de 37,5. Tem



2 poços: um com 27.000 litros e outro com 30.000 litros, sendo que um poço é suficiente para toda área.

A lavoura tem 25 ha de mundo novo de 9 anos e 16 ha de IPR 100 de 1a safra.
Uma casa nova recém construída.

Fazenda em Monte Carmelo

Fonte: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-monte-carmelo-2983262372.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_REST

IMÓVEL 02



FAZENDA COM 100HEC COM GRANJA, E CAFE!!

Propriedade com 100ha, bem localizada no Alto Paranaíba, menos de 5km do asfalto, com estimativa de 26ha de café, mais 14ha pra plantio, terra de cultura, possui 2 barracões de +/- 2.500 porcos, e boa de mais de água, sendo uma boa opção pra quem quer produzir café, economizando adubo com uso de chorume, devido altos custos dos insumos agrícolas....

[Ver descrição completa](#)

Localização



R\$ 9.000.000

Venda

Chat

PROFISSIONAL
Imobiliária Terras Do...
Último acesso há 39 min.

Na DLX desde junho de 2014

Morada da Cafina, Uberlândia - MG

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

Encerra 04/04/2024

DILANDE LALIBEA

Valor do hectare: R\$90.000,00

Fazenda com 100 hac com granja e café
Estimativa de 26 há de café, mais 14 há para plantio



Fonte: https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/fazenda-com-100hec-com-granja-e-cafe-755493098?lis=listing_1000

12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Além do preço comparado dos imóveis, verificamos e avaliamos também a posição geográfica do Imóvel especificado.

Neste nível de avaliação os elementos que contribuíram para formar a convicção de valor, estão indicados de forma resumida, ou que, respeitando as demais, atendendo apenas parcialmente aos requisitos das avaliações rigorosas.

13. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo de Avaliação fundamenta-se na documentação fornecida pelo interessado, notadamente Certidão de Inteiro Teor Matrícula 20.800 – Cartório de Registro de Imóveis de Monte Carmelo - MG, nos elementos constatados *in loco*, nos dados obtidos com outros corretores de imóveis e bens similares pesquisados no município de Uberlândia, proprietários confrontantes, e análise mercadológica desenvolvida.



14. CONCLUSÃO

Após verificar no local, nos confrontantes e junto às imobiliárias locais, foi feita avaliação levando-se em consideração que trata-se de plana, própria para plantio(97 hectares para plantio de soja e milho principalmente), e benfeitorias a localização geográfica e o potencial agrícola do imóvel, caso seja trabalhada a terra, que permitem a determinação do valor levando em consideração também, as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, conclui-se que o valor da terra nua é avaliado em **R\$150.000,00 o hectare**, sendo que as benfeitorias são avaliadas em R\$50.000,00, considerando a área total da gleba rural(terra de plantio e benfeitorias, tem-se que a avaliação total do imóvel rural é de **R\$17.450.000,00(dezessete milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)**, com variação de 5% para mais ou para menos, sem considerar a lavoura de sorgo a colher na área de 97 hectares(tendo em vista que foge da capacitação desde avaliador).

Uberlândia, 22 de março de 2024.

ANDRADE MARTINS IZUKA
CORRETAGENS E SERVICOS
LTDA:19053060000109

Assinado de forma digital por ANDRADE
MARTINS IZUKA CORRETAGENS E
SERVICOS LTDA:19053060000109
Dados: 2024.03.25 14:03:52 -03'00'

ANDERSON IZUKA DE ANDRADE
CRECI MGF 0026215

