

PROJETO DE AVALIAÇÃO E DESCRIÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PROPRIETÁRIOS: FERNANDA APARECIDA LAGARES DE OLIVEIRA (66,66%) e NADIR MARIA DOS SANTOS (33,34%)

LOCALIZAÇÃO: Fazenda Fragata ou Nau de Guerra, Zona Rural, Município de Tiros-MG

ÁREA TOTAL: 318,0237 ha (3.180.237,00 m²)

VALOR POR HECTARE: R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais por hectare)

VALOR TOTAL ESTIMADO: R\$9.540.711,00

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

O imóvel rural, registrado sob a **Matrícula nº 12.667** no Cartório de Registro de Imóveis de Tiros-MG, possui **área total de 318,0237 hectares**, dividido conforme as exigências ambientais e o uso produtivo atual, sendo:

- 20% da área total corresponde à Reserva Legal, devidamente delimitada e preservada, atendendo às normas ambientais vigentes.
- Os 80% restantes são destinados exclusivamente para atividades pecuárias, atualmente utilizados como áreas de pastagem, manejo e criação de gado.

2. FINALIDADE E USO ATUAL

A propriedade é voltada para produção pecuária, apresentando boas condições operacionais, pastagens formadas, áreas acessíveis e espaço adequado para manejo animal.

As estruturas existentes contribuem diretamente para o funcionamento da atividade.

3. BENFEITORIAS EXISTENTES

A fazenda conta com as seguintes benfeitorias:

Cobertura com Curral

- Estrutura ampla para armazenamento de insumos, ferramentas, máquinas ou suporte operacional.
- Boa conservação, cobertura adequada e piso resistente.

Casa

- Casa construída na propriedade, utilizada como apoio ao funcionamento da fazenda.
- Estrutura utilizada como moradia, ou ponto de apoio para funcionários.

Benfeitorias

- Estruturas básicas para criação doméstica de suínos e aves
- Estruturas para manejo e criação bovina.

Brenda Borba Paolinelli Caetano Rodrigues - Corretora de Imóveis | CRECI/MG 49.579



BRENDA BORBA PAOLINELLI CAETANO RODRIGUES
Engenheira Civil e Agrônoma – CREA/MG 155074 |
Corretora de Imóveis – CRECI/MG 49.579 ☎ (34) 98416-9175 | ✉ brendaclart@hotmail.com

4. INFRAESTRUTURA E ACESSO

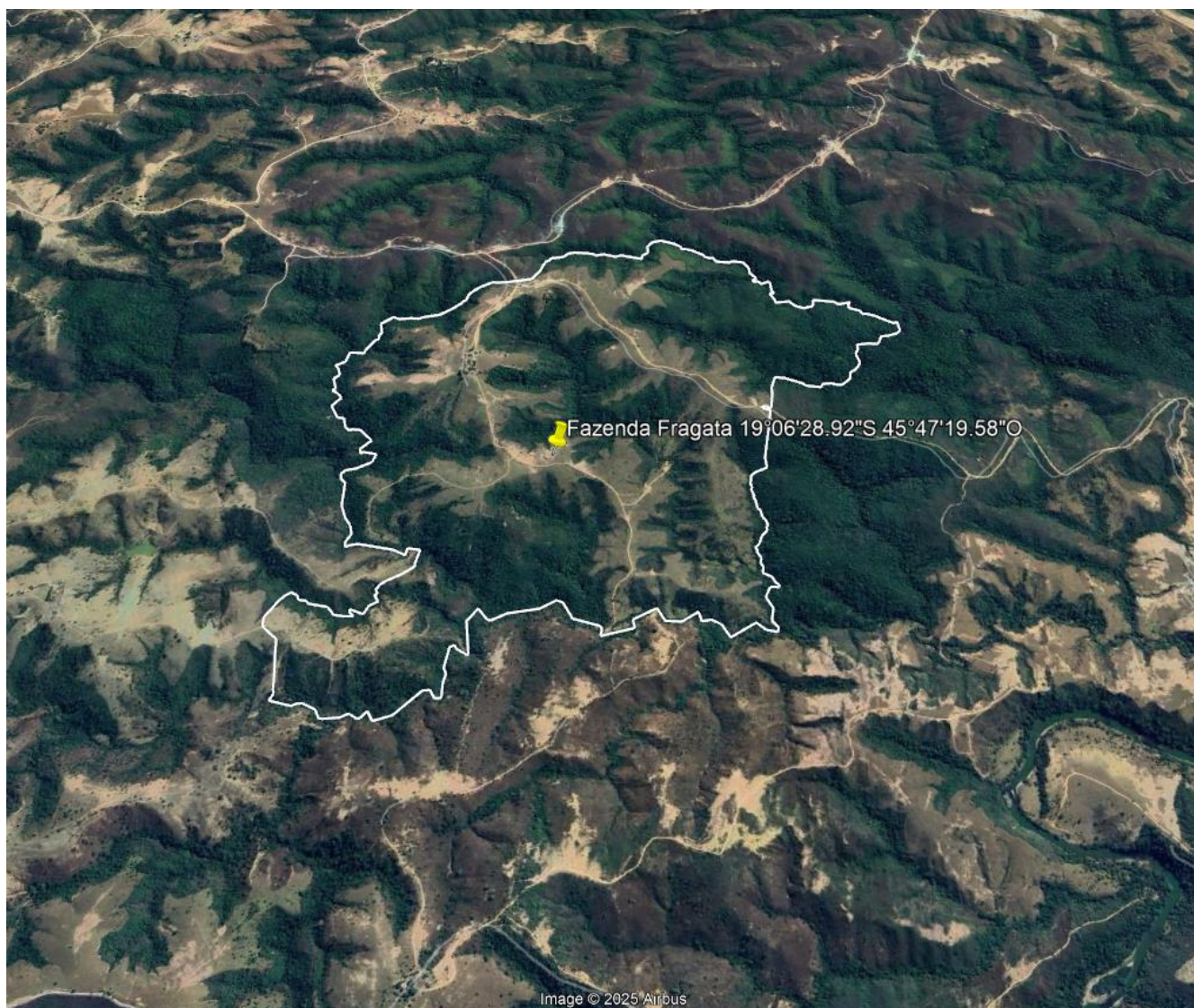
- Acesso facilitado por estradas rurais.
- Energia elétrica disponível.
- Abastecimento de água.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com o valor de R\$ 30.000,00 por hectare, o total estimado da propriedade é:

Área total 318,0237 ha × R\$30.000,00 = **R\$ 9.540.711,00** (Nove milhões, Quinhentos e Quarenta mil, Setecentos e Onze reais)

6. SITUAÇÃO VIA SATÉLITE



Brenda Borba Paolinelli Caetano Rodrigues - Corretora de Imóveis | CRECI/MG 49.579



BRENDA BORBA PAOLINELLI CAETANO RODRIGUES
Engenheira Civil e Agrônoma – CREA/MG 155074 |
Corretora de Imóveis – CRECI/MG 49.579 📞 (34) 98416-9175 | ✉ brendaclart@hotmail.com

7. REGISTROS FOTOGRÁFICOS



Brenda Borba Paolinelli Caetano Rodrigues - Corretora de Imóveis | CRECI/MG 49.579

BRENDA BORBA PAOLINELLI CAETANO RODRIGUES
Engenheira Civil e Agrônoma – CREA/MG 155074 |
Corretora de Imóveis – CRECI/MG 49.579 ☎ (34) 98416-9175 | ✉ brendaclart@hotmail.com



Brenda Borba Paolinelli Caetano Rodrigues - Corretora de Imóveis | CRECI/MG 49.579

BRENDA BORBA PAOLINELLI CAETANO RODRIGUES
Engenheira Civil e Agrônoma – CREA/MG 155074 |
Corretora de Imóveis – CRECI/MG 49.579 📞 (34) 98416-9175 | ✉ brendaclart@hotmail.com

7. RESPONSÁVEL TÉCNICA

Brenda Borba Paolinelli Caetano Rodrigues
Engenheira Civil e Agrônoma – CREA/MG 155074
Corretora de Imóveis – CRECI/MG 49.579

Tiros/MG, 11 de dezembro de 2025.

Brenda Borba Paolinelli Caetano Rodrigues
CRECI/MG 49.579

Brenda Borba Paolinelli Caetano Rodrigues - Corretora de Imóveis | CRECI/MG 49.579



BRENDA BORBA PAOLINELLI CAETANO RODRIGUES
Engenheira Civil e Agrônoma – CREA/MG 155074 |
Corretora de Imóveis – CRECI/MG 49.579 📞 (34) 98416-9175 | ✉ brendaclart@hotmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA RURAL

Este laudo segue as orientações da ABNT NBR 14.653-3 e tem por finalidade determinar o valor de mercado da Fazenda Fragata ou Nau de Guerra, com 318,0237ha e Matrícula 12.667 registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Tiros-MG, de propriedade da Sra. Fernanda Aparecida Lagares de Oliveira e do Sr. Nadir Maria dos Santos, situada em Tiros/MG.

Foram analisados fatores como localização, uso atual, aptidão agrícola, disponibilidade hídrica, topografia, reserva legal e condições de mercado.

Com base na pesquisa de valores regionais e características do imóvel, o valor total estimado é de R\$ 9.540.711,00 (Nove milhões, Quinhentos e Quarenta mil, Setecentos e Onze reais)

O imóvel apresenta médio potencial produtivo e localização favorável, justificando o valor de mercado apurado.

Tiros/MG, 11 de dezembro de 2025.

Brenda Borba Paolinelli Caetano Rodrigues
CRECI/MG 49.579

Brenda Borba Paolinelli Caetano Rodrigues - Corretora de Imóveis | CRECI/MG 49.579

