

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

NBR 14.653

PROPRIEDADE: FAZENDA BARREIRO

**MATRÍCULAS: Nº 6701, do registro de imóveis do Cartório de registro de
São Francisco – MG.**



SUMARIO

1-INTRODUÇÃO
2- OBJETIVO
3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL
4- DESCRIÇÃO DO IMOVEL
5 - VISTORIA
6 –VISTORIA NA PROPRIEDADE.....
7- ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....
8- METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....
9-PESQUISA DO MERCADO
10- MEDIA ARITMÉTICA.....
11-DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL DO IMOVEL
12- PESQUISA ENTRE PROFISSIONAIS
13-MÉDIA FINAL.....
14-MÉDIA FINAL DE TERRA NUA.....
15-CONCLUSÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO
16 –CONCLUSÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO
25-CONCLUSÃO DO VALOR CENÁRIOS FUTURO
26- MAPA DE LOCALIZAÇÃO
27- MAPA DE SITUAÇÃO.....
28 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....
29 – PESQUISA DE MERCADO (OFERTAS)
31 – FONTE DE PESQUISA
33 – ANEXOS



I - PRELIMINARES

O presente Laudo de avaliação foi solicitado pelos proprietários **ANTONIO ANTÃO GUIMARAES** portador do **CPF 399.582.806-04** e **ANDREIA LOPES GUIMARÃES** portadora do **CPF: 540.042.176-87** sendo ambos residentes na Rua Rovigo, nº 317, Bairro Bandeirantes na cidade de **Belo Horizonte-MG**.

A lei **6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, no seu Artigo 3º diz que ***“Compete ao Corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis ,podendo ,ainda ,opinar quanto à comercialização imobiliária”*** Marcello ,João Diniz :2012:

O presente **Parecer de Avaliação** tem como objetivo determinar o valor de **Mercado**, do imóvel Rural, denominado **Fazenda Barreiro** de matrículas **Nº 6701**, com **Area de 2.155.4168 hectares (Dois mil, cento e cinquenta e cinco hectares, quarenta e um ares e sessenta e oito centiares)**, Registrada no cartório de Registro de Imóveis de São Francisco-MG.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT –NBR 14.653 -3– Avaliação de Imóveis Rurais – item 10.1 – determinação do valor estimado do Imóvel Rural.

II - DATA DA VISTORIA

O imóvel foi vistoriado em 22 de Maio de 2025, com início às 6:00h às 15:30hs.

Sendo avaliadas as características e benfeitorias e todos o imóvel em geral.

III - DATA DE REFERÊNCIA DO LAUDO

Maio de 2025

IV – EQUIPE DE TRABALHO:

ANDREIATEIXEIRA MEDEIROS SILVA credenciado e regular no conselho regional de Corretores de imóveis sob o **nº Creci 31759** e do conselho nacional de avaliação imobiliária. Residente em Nova Serrana- MG.

WALDIMIR VIEIRA, credenciado e regular no conselho regional de



Corretores de imóveis sob o nº **Creci 32208** e do conselho nacional de avaliação imobiliária; **CNAI 20117**. Residente em Bom Despacho MG

V – DADOS DO IMÓVEL

O imóvel denominado **Fazenda Barreiro** matrículas: **Nº6701 Registro de Imóvel São Francisco-MG** localizada no município de São Francisco-MG.

Coordenada Geográfica da localização: **15°53’46,69-S – 44°28’54.49”O**

Altitude: 680 MT

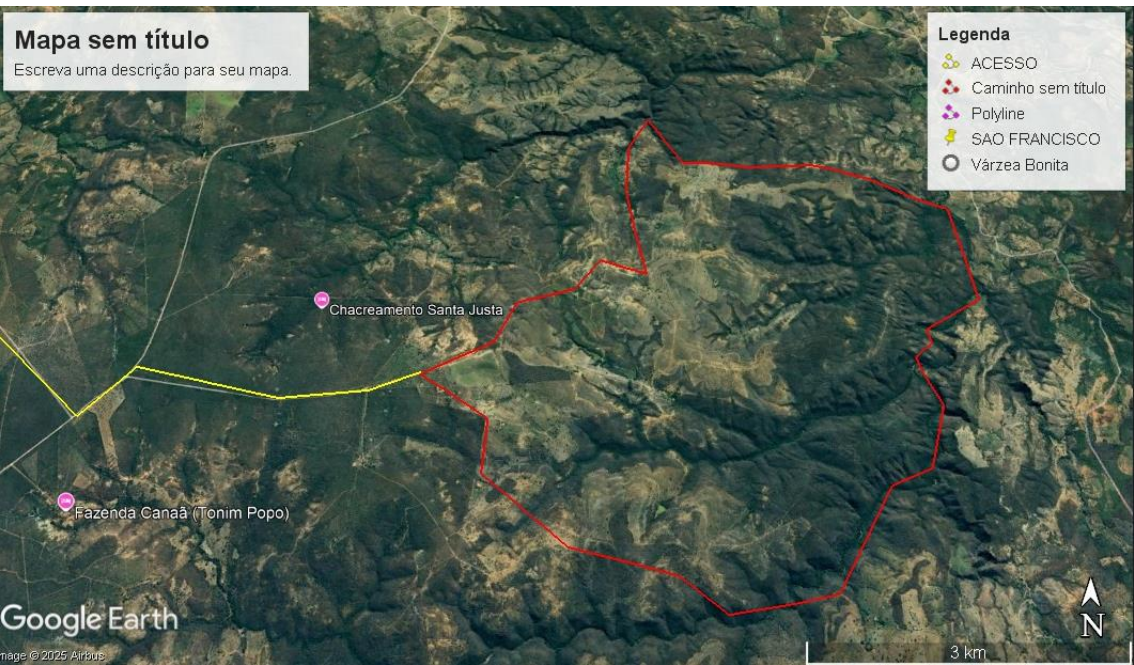
V.1- METODOLOGIA AVALIATORIA.

Para atribuir o valor de mercado da referida propriedade foi empregado o **METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme determina a **NBR 14.653-3**.

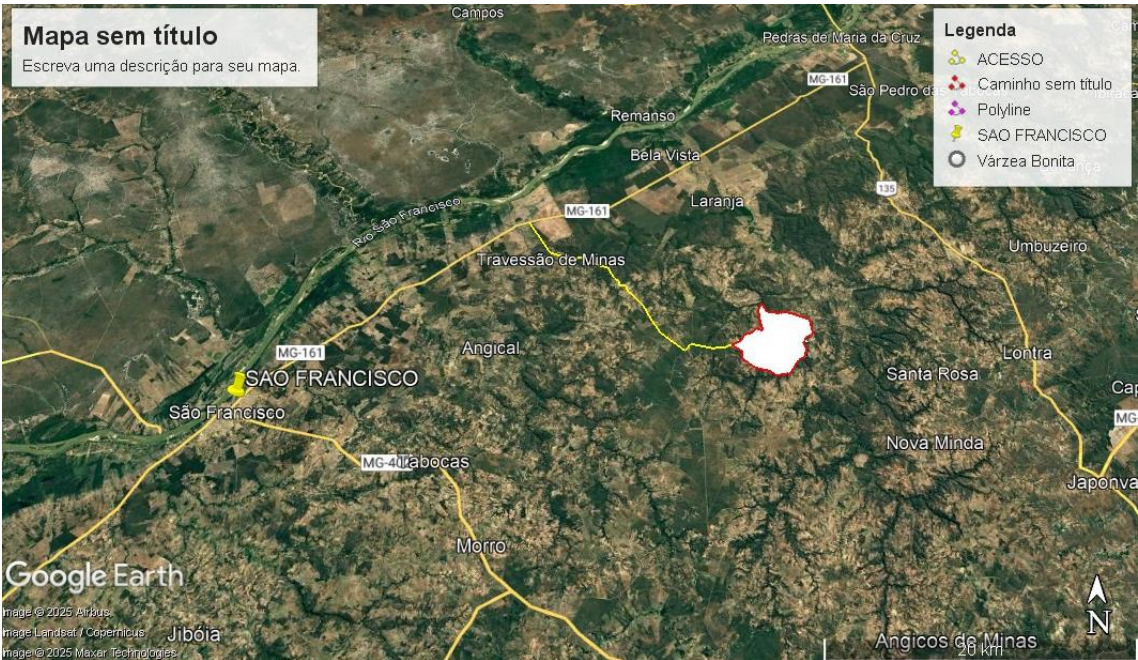
V.2- ROTEIRO DE ACESSO A PROPRIEDADE

O imóvel está situado na zona rural do município de São Francisco-MG, partindo do município de São Francisco possui dois acessos a propriedade por aproximadamente 22 km por uma estrada de chão, onde se localiza o imóvel, principais cidades e distâncias do imóvel:

- São Francisco – 22 km de estrada de chão



Estrada de acesso e localização exata da propriedade:



DESTINAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERISTICA DA PROPRIEDADE:

A propriedade com aptidão para atividade pecuária de corte e leite. A mesma possui uma ótima localização, com terras de cultura. A Fazenda Barreiro está localizada estrategicamente no município de São Francisco-MG, a cerca de 164 km de Montes Claros-MG, principal polo regional da agropecuária e dos serviços logísticos. Além disso, está a aproximadamente 230 km de Pirapora-MG, com acesso facilitado por rodovias estaduais e federais, como a BR-135 e a MG-402.

A região é reconhecida por seu clima favorável à produção agropecuária, com regime de chuvas bem distribuído durante o período chuvoso, topografia predominantemente plana a suavemente ondulada, e altitude média entre 550 e 680 metros, ideal para o cultivo de pastagens e culturas resistentes ao clima do cerrado. A fazenda se beneficia da tranquilidade e segurança do meio rural, ao mesmo tempo em que está próxima de centros urbanos importantes para escoamento da produção, aquisição de insumos, contratação de mão de obra e acesso a serviços bancários, veterinários e agrônômicos. A localização ainda favorece futuros projetos logísticos,



turísticos ou de expansão agrícola, com possibilidade de valorização contínua, dado o crescimento do agronegócio na região norte-mineira.

A mesma possui uma estrutura, com **5 casas** sendo **uma casa sede contendo**: (3 quartos, 1 sala, 1 suíte, 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 área de serviço ampla, 1 quarto para funcionaria da casa com banheiro).

E mais 4 casas de colonos sendo:

casa 1 contendo: (6 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 área de serviço, 1 garagem).

Casa 2 contendo: (6 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 área de serviço, 1 quarto de dispensa e telhado colonial por toda a casa).

Casa 3 contendo: (5 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 pequena varanda, 1 área de serviço com telhado comum).

Casa 4 contendo: (4 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 área de frente e 1 área de serviço).

Suas benfeitorias: Na fazenda também contém transformador de energia, curral amplo com embarcadouros, cochos do curral, campineira, cercas, baia para cavalos, área de silagem, forno para fazer carvão, área e pastagem, chiqueiro amplo, área para galinha, galpão para trator, transformador elétrico e com grande riqueza de água, contendo caixa de água de 12 mil litros e 4 poços artesianos, cisterna e águas naturais banhada pelo rio assombrado contendo também uma represa.

- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi baseado pelo método evolutivo e comparativo, buscando analisar o valor estimado de cada benfeitoria e pesquisa de mercado sobre o preço de terras vendidas e ofertadas na região.

Assim conforme pesquisa de mercado as terras em hectares da região, foram encontradas amostras de propriedades vendidas na região com as mesmas características para fins de atividade em um raio de 5 a 20 km de distância em relação à propriedade na qual está sendo avaliada assim tendo levado em consideração a localização, topografia e qualidade do solo na região e as grandes possibilidades de lucro e crescimento contínuo apresentado.



Conforme a figura abaixo:

NºAMOS	PESQUISA	HECTARE	VALOR TOTAL	VR DO HECTARE	
1	FAZ-CODIGO ZAP IMOVEL 2789757222- SÃO FRANCISCO	2346	R\$23.466.000	R\$10.002,60	OFERTA
2	FAZ. COD ZAP IMOVEL 2733330542- SÃO FRANCISO	1137	R\$9500.000,00	R\$8355,32	OFERTA
3	FAZ CHOZAO .COM.BR BURITIZEIRO	1330	R\$13.300.000,00	R\$10.000,00	OFERTA
6	FAZ.CODIGO ZAP IMOVEL 2769216516- PIRAPORA	3470	R\$79.900.000,00	R\$23025,93	OFERTA
7	FAZ COD ZAP IMOVEL 2795039947 –PIRAPORA	6200	R\$49.600.000,00	R\$8000,00	OFERTA
		14483	R\$175.766.000,00		

TOTAL

MÉDIA	R\$ 12136,02			
-------	-----------------	--	--	--

MEDIA GLOBAL DAS AMOSTRAS :R\$ 12.136,02

TRATAMENTO DA AMOSTRA:

Tratamento da amostra retirando apenas, a 6

NºAMOS	PESQUISA	HECTARE	VALOR TOTAL	VR DO HECTARE	
1	FAZ-CODIGO ZAP IMOVEL 2789757222- SÃO FRANCISCO	2346	R\$23.466.000	R\$10.002,60	OFERTA
2	FAZ. COD ZAP IMOVEL 2733330542- SÃO FRANCISO	1137	R\$9500.000,00	R\$8355,32	OFERTA
3	FAZ CHOZAO .COM.BR BURITIZEIRO	1330	R\$13.300.000,00	R\$10.000,00	OFERTA
7	FAZ COD ZAP IMOVEL 2795039947 –PIRAPORA	6200	R\$49.600.000,00	R\$8000,00	OFERTA
		11013,00			

TOTAL

MÉDIA	R\$ 8704,00			
-------	----------------	--	--	--

Anexo no laudo: pag- 15 – fonte

emater.mg.gov.br/portal.do?flagweb=novosite_vtn&grupo=1148



MÉDIA POR HERCTARE E SUA VARIABEL: R\$ 8704,00 com grau de confiabilidade em 80% :

R\$ 8704,00+20% =R\$10.010,52=Media Superior

R\$ 8704,00-20% = R\$6.963,00 Média inferior

O valor atribuído levando em consideração as benfeitoria e localização e topografia e a característica da propriedade:

Temos a seguinte situação :2.155.4168 hectares

2155.41 HETARES

20% R.L =431,08 X R\$1700,00 = R\$732.839,40

80% CONSOLIDADO= 14724,32XR\$10.010.52= R\$ 17.261.419,93

VALOR ESTIMADO EM BENFEITORIA : R\$ 3500.000,00

TOTAL : R\$ 21.494.259,33

– CONCLUSÃO:

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE O VALOR DA PROPRIEDADE É ESTIMADO EM:

VALOR MEDIO ESTIMADO: R\$ 23.600.000,00 (Vinte e três milhões, seiscentos mil reais)

Valor Superior: R\$ 26.000.000,00

Valor Inferior: R\$ 20.500.000,00

Diante de todo o exposto, considerando as características do imóvel rural denominado Fazenda Barreiro, situado no município de São Francisco, Estado de Minas Gerais, com área total de 2.155,4168 hectares, bem como sua localização estratégica, topografia favorável, qualidade dos solos, disponibilidade hídrica, incluindo uma represa, além das diversas benfeitorias existentes, como poço artesiano, campineira, transformador de energia, curral bem estruturado, cercas, estradas internas e demais melhorias que proporcionam pleno desenvolvimento das atividades agropecuárias, **conclui-se que o valor de mercado da referida propriedade, na presente data, é de R\$ 23.600.000,00 (vinte e três milhões e seiscentos mil reais)**, este valor reflete uma análise criteriosa, levando em conta os parâmetros de mercado praticados na região, o potencial produtivo do imóvel, sua infraestrutura instalada e seus recursos naturais disponíveis, estando compatível com as condições locais e regionais observadas durante a vistoria técnica.



ENCERRAMENTO

Perito espera haver prestado as informações suscitadas por esse douto juízo e dá seu Laudo Pericial por concluído, ficando a sua inteira disposição para outros esclarecimentos que julgar pertinentes.

Este laudo foi composto por 40 páginas que foram enumeradas e dos anexos abaixo discriminados:

Nova Serrana 22 de Maio de 2025:



Andréia T Medeiros
PERITA AVALIADORA
CRECI 31759



Waldimir Vieira
PERITO AVALIADOR
CRECI 32.208/ CNAI 20117

- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:

