

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**“FAZENDA NOSSA SENHORA
DA GUIA “**

MATRÍCULA: 5068 – 37,51,00 hectares

Livro: 2 Registro Geral

Registro de Imóveis do Prata

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

25 de Julho de 2022

Fabrizio Tasinato Honório – CRECI – MG 15010 –

fabrizio.th@fthnegocios.com.br

(34)99102-6470

1



Número do documento: 23062713485453200009844395314

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23062713485453200009844395314>

Assinado eletronicamente por: BRUNO LEONARDO VERONA - 27/06/2023 13:48:54

Num. 9848306595 - Pág. 1



Número do documento: 24060000056630900010220070227

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24060000056630900010220070227>

Assinado eletronicamente por: VERONICA FERREIRA DE SILOS - 16/05/2024 09:05:05

Num. 11032246740432 - Pág. 13

2. SUMÁRIO

1. Capa	1
2. Sumário	2
3. Introdução	3
4. Objetivo.....	3
5. Proprietária da Fazenda.....	3
6. Identificação e roteiro da Fazenda	3
7. Descrição das matrículas da Fazenda	4
8. Situação legal da Fazenda	4
9. Coordenadas geográficas – Método Utilizado – Vistoria da Fazenda	5
10. Avaliação do valor de mercado da Fazenda	5
11. Conclusão	6
12. Encerramento	6
13. Anexos.....	7
14. Profissional responsável	7
13.1. Matrícula do Imóvel	8
13.2. Fotos da Fazenda	9
13.3. Localização Google Maps da Fazenda	10
13.4. CAR	11
13.5. ITR.....	12
13.6. CCIR	13
13.7. Memorial Descritivo.....	14
13.8. Mapa da fazenda.....	15



3. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atender à solicitação de **Edelcio Caldeira Freitas** – CPF: 394.564.206-04, determinar o valor de mercado atualizado da “**FAZENDA NOSSA SENHORA DA GUIA**”, objeto deste **Laudo de Avaliação Imobiliária**.

Este Laudo de Avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**.

O Laudo de Avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

4. OBJETIVO

O objetivo do **Laudo de Avaliação** é a determinação técnica do valor de mercado da “**Fazenda Nossa Senhora da Guia**”, para apuração do Valor de Mercado do Imóvel.

5. PROPRIETÁRIO(S) (AS) DA FAZENDA

“Fazenda Nossa Senhora da Guia”, proprietário **Edelcio Caldeira Freitas** – CPF: 394.564.206-04 e sua esposa **Mônica Caldeira Medeiros Freitas** – CPF 713.381.606-72 .

6. IDENTIFICAÇÃO E ROTEIRO DA FAZENDA

**“FAZENDA NOSSA SENHORA DA
GUIA” Área Total 37,51,00
hectares
Município do Prata-MG**

Uberlândia 64 km, segue sentido Campo florido na rodovia MG 455 á 48 km de asfalto entra a direita na fazenda Kentac e dali segue mais 16 km de estrada de terra até á fazenda.

Coordenada Geográfica: Latitude -19.358787° S - Longitude -48.530518°W



7. DESCRIÇÃO DA FAZENDA

Um imóvel rural, situado neste município, na FAZENDA NOSSA SENHORA DA GUIA, denominado "gleba nº02", contendo uma área de 37,51,00 ha, que corresponde a 07 alqueires e 60 litros, do padrão regional de 100 x 100 braças, que é igual a 48.400m², e de 80 litros, com as seguintes divisas e confrontações: "Começa no marco II, na divisa com a Gleba 01 e com Luiz Roberto Santos Vilela; segue com este azimute magnético de 70°37'51" – 35,25 metros, chegando em um canto de cerca: daí segue confrontando com João Vieira Alves, azimutes magnéticos 99°30'47", 99°53'17", 99°43'31", 99°42'51", 99°40'31" – 262,66 metros, 202,37 metros, 259,88 metros, 253,98 metros e 99,12 metros, respectivamente, chegando em uma vertente; segue pela mesma acima, azimute magnético 189°27'54" – 103,79 metros, chegando em uma cerca; deixa a vertente e segue pela cerca, azimutes magnéticos 190°48'32", 17°56'46" – 85,35 metros, 171,76 metros, respectivamente, chegando ao marco V; daí segue confrontando com a Gleba 04, azimute magnético 272°58'23" – 532,94 metros, chegando no marco VI; daí segue confrontando com a Gleba nº 03, azimute magnético 299°16'01" – 572,30 metros, chegando no marco III; daí segue confrontando a Gleba nº 01, azimute magnético 347°18'29" – 224,98 metros, chegando no marco II, ponto de partida desta descrição". PROPRIETÁRIO: ELÇO JOSE DE FREITAS, brasileiro, casado, fazendeiro, residente e domiciliado neste município, com CPF nº 094.543.226-72. ORIGEM: - Matrícula 5062, do Livro 2- AA, às folhas 162 (parcial), desta Serventia.

8. SITUAÇÃO LEGAL DA FAZENDA

A fazenda encontra-se toda legalizada.

- CAR
- GEO em andamento
- A fazenda encontra-se arrendada até a data de 10 de Junho de 2028 para Leão Francisco Pires Filho, CPF nº 453.380.606-63, e sua esposa Neirimar Pereira Castro, CPF nº 897.407.856-20.



9. COORDENADAS GEOGRÁFICAS - MÉTODO UTILIZADO - VISTORIA DA FAZENDA

Coordenadas Geográficas: Latitude -19.358787° S - Longitude -48.530518° W

Neste Laudo de Avaliação Imobiliária foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM.

A Vistoria da Fazenda Nossa Senhora da Guia foi realizada no dia 22/07/2022, às 13:00h.

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA FAZENDA

QUADRO AMOSTRAL

Nº	Fazendas	Valor R\$	F. O.	H	ha	R\$/ha	Fonte
01	Fazenda	39.875.000,00	0,90	35.887.500,00	771,9	46.492,42	Outro corretor
02	Fazenda	4.800.000,00	0,80	3.840.000,00	233,7	16.431,32	FTH Negócios Imobiliários
03	Fazenda	25.746.000,00	0,90	23.171.400,00	356,0	65.088,20	FTH Negócios Imobiliários
04	Fazenda	5.338.000,00	0,90	4.800.000,00	128	37.500,00	FTH Negócios Imobiliários
05	Fazenda	30.000.000,00	0,90	27.000.000,00	435,6	61.983,50	Proprietário
06	Fazenda	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00	135,5	80.899,00	FTH Negócios Imobiliários
MA	MÉDIA	ARITMÉTICA		105.498.900,00	2.060,7	51.195,66	

F.O. = Fator Oferta - H = Homogeneização

Determinação da Média Final (MF):

MF = Calculada com base na Média Aritmética, considerando um intervalo de desvio padrão de 20%.

+ 7% = R\$ 54.779,35

MA = R\$ 51.195,66

- 7% = R\$ 47.611,96



QUADRO AMOSTRAL

VALOR DA FAZENDA = ÁREA DA FAZENDA ha X VALOR DA MÉDIA FINAL/ha

VALOR DA FAZENDA = 37,51 ha X R\$ 51.195,66/ha = R\$ 1.920.340,35

VALOR DA FAZENDA = R\$ 1.920.340,00

VALOR MÉDIO MERCADO (VMM) = R\$ 1.920.340,00

11. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA A FAZENDA AVALIADA SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 1.920.340,00

(Um Milhão, Novecentos e Vinte Mil,
Trezentos e Quarenta Reais)

•LIMITE INFERIOR: R\$ 2.054.763,80

•LIMITE SUPERIOR: R\$ 1.785.916,20

12. ENCERRAMENTO

O presente **Laudo de Avaliação Imobiliária**, é composto de **15 páginas**, no papel timbrado do avaliador, que subscreve esta última.



Número do documento: 23062713485453200009844395314

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23062713485453200009844395314>

Assinado eletronicamente por: BRUNO LEONARDO VERONA - 27/06/2023 13:48:54

Num. 9848306595 - Pág. 6



Número do documento: 24060000056630900010220070227

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24060000056630900010220070227>

Assinado eletronicamente por: VERONICA FERREIRA DE SILOS/AOZ/2024 16/05/2024 09:05:05

Num. 1032246740432 - Pág. 2

13. ANEXOS

- MATRÍCULA DO IMÓVEL
- FOTOS DA FAZENDA
- FOTO GOOGLE MAPS
- CAR
- ITR
- CCIR
- MEMORIAL DESCRITIVO
- MAPA DA FAZENDA

14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

NOME: Fabrizio Tasinafo Honório - CNAI: 33.678 - CRECI: MGF 15.010	
CPF: 141.079.258-70	CRECI: MGJ 5704
LOCAL: UBERLÂNDIA (MG)	DATA: 25/07/2022


Fabrizio Tasinafo Honório
Perito Avaliador – Corretor Imobiliário



Número do documento: 23062713485453200009844395314
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23062713485453200009844395314>
Assinado eletronicamente por: BRUNO LEONARDO VERONA - 27/06/2023 13:48:54

Num. 9848306595 - Pág. 7



Número do documento: 24060000056630900010220070227
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24060000056630900010220070227>
Assinado eletronicamente por: VERONICA FERREIRA DE SILOS/ANEXOS - 16/05/2024 09:05:05

Num. 1032246740432 - Pág. 2