

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



Fazenda Itapiraçaba, s/nº - Rodovia BR 135 - Zona Rural - Município de Januária - MG

FINALIDADE :           MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA



## ÍNDICE

**1 INTRODUÇÃO**

**2 METODOLOGIA**

**3 VISTORIA**

**4 DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS**

**5 VALOR DO IMÓVEL**

**6 ENCERRAMENTO**

**7 ANEXOS**

## 1 INTRODUÇÃO

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, ações ou desapropriações que venham a influenciar os seus valores, pois, tais verificações não foram realizadas por não serem de responsabilidade do avaliador.

## 2 METODOLOGIA

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados de mercado em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou comercializados recentemente.

A similaridade dos imóveis é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir a discrepância, dos elementos comparativos, através de fatores fundamentais, que são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário.

## 2.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este laudo foi elaborado segundo as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da N.B.R 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas tendo sido enquadrado como LAUDO SIMPLIFICADO.

## 3 VISTORIA

De acordo com elementos obtidos na vistoria e em várias fontes, as características principais do objeto de avaliação são as seguintes:

### 3.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente laudo constitui-se de 01 (uma) gleba de terras e suas benfeitorias não reprodutivas, denominado "Fazenda Itaperaçaba", localizado na Rodovia BR 135 - Zona Rural - Município de Januária - MG

Situação	Tipo de Estrada	Tipo de Estrada	Distâncias	Praticabilidade no Ano	Escala de Valor (%)
Ótima	Asfaltada	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1ª Classe não asfaltada	1ª Classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo na seca	70

Segundo o trabalho do Eng.º Octávio T. Mendes Sobrinho, o imóvel avaliando enquadra-se em Situação Muito Boa, devido a seus meios de acesso e localizar-se a, aproximadamente 15,00 km do centro urbano do Município de Januária - MG.

#### Roteiro

partindo-se de Januária sentido Montes Claros pela Rodovia BR 135 percorrer aproximadamente 15,00 km, virar à direita e seguir por aproximadamente 500 metros até a entrada do imóvel.

Coordenada Geográfica : entrada (15°32'31.90"S / 44°24'36.60"O) divisa (15°36'10.50" / 44°27'04.35"O) reserva legal (15°32'53.60"S / 44°24'23.92"O) divisa (15°30'41.46"S / 44°25'50.70"O) divisa (15°33'07.22"S / 44°26'58.35"O)



**3.1.1 SERVIÇOS PÚBLICOS**

x	rede de energia elétrica	galerias de águas pluviais e sarjetas
	rede de água	passageio público
	rede de esgoto	coleta de lixo
	rede de iluminação pública	x transporte coletivo
	rede de telefonia	

**3.1.2 ZONEAMENTO**

O local é classificado como sendo Zona de Uso Rural

**3.2 IMÓVEL****3.2.1 TERRENO**

Trata-se de 01 gleba de terras com as seguintes características:

Situação: 01 frente  
Topografia: plana a suave ondulada  
Superfície: seco

**3.2.2 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS**

O imóvel possui casa sede, curral, galpão, caixa d' água, bebedouros, cercas, poço semi-artesiano e cochos.

## 4 DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

### 4.1 TERRENO

De acordo com a Matrícula 4.166 do Cartório de Registro de Imóveis de Januária - MG, temos :

**Área Total = 4.163,14 hectares**

**Obs.:** consta conforme R. 04 existe averbação de servidão de passagem de linha de transmissão da CEMIG com área de 131.905,00 m<sup>2</sup> (13,905 ha) e Av. 07, reserva legal com área de 1.114,00 ha.

**Nota importante :** durante a vistoria pôde-se notar que parte do imóvel (às margens do Rio São Francisco) está sendo invadida por posseiros e pessoas do MST (vide documentação fotográfica). Isso foi facilmente percebido devido ao fato de que em alguns pontos já existem cercas demarcando o local de cada posseiro e, inclusive, alguns deles já realizam criação de bovinos. Apesar de ser uma área relativamente pequena se comparada com o tamanho total do imóvel, achamos relevante registrar o fato. Segundo o contato que acompanhou a vistoria, existe um processo judicial e em breve os posseiros e integrantes do MST serão retirados da área.

## 5 VALOR DO IMÓVEL

Após as necessárias pesquisas, obtivemos o seguinte valor:

### VALOR DE MERCADO

**RS 12.000.000,00 (doze milhões de reais)**

### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

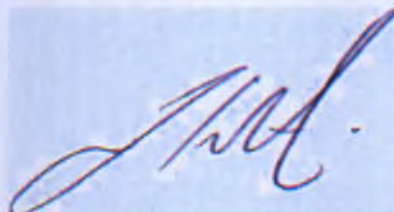
**RS 9.000.000,00 (nove milhões de reais)**



**6 ENCERRAMENTO**

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

São Paulo, 09 de Maio de 2013



---

LVN Engª e Avaliações Ltda.  
CREA - 1009841



**ANEXOS**





## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ASPECTO PARCIAL - RODOVIA BR 135 (RODOVIA DE ACESSO)



ASPECTO PARCIAL - RIO SÃO FRANCISCO ( CONFRONTANTE )



ASPECTO PARCIAL - IMÓVEL - DIVISA



ASPECTO PARCIAL - IMÓVEL - DIVISA



ASPECTO PARCIAL - AÇÃO DO MST E POSSEIROS NO IMÓVEL



ASPECTO PARCIAL - DIVISA



ASPECTO PARCIAL - ENTRADA DO IMÓVEL



ASPECTO PARCIAL - IMÓVEL DESTACANDO LINHAS DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA



ASCPETO PARCIAL - DIVISÃO DE PASTOS



ASPECTO PARCIAL - PASTAGEM CULTIVADA



ASPECTO PARCIAL - ESTRADA INTERNA



ASPECTO PARCIAL - POÇO SEMI ARTESIANO



ASPECTO PARCIAL - IMÓVEL



ASPECTO PARCIAL - IMÓVEL





ASPECTO PARCIAL - PASTAGEM DEGRADADA



ASPECTO PARCIAL - RESERVATÓRIO DE ÁGUA



ASPECTO PARCIAL - BEBEDOURO PARA ANIMAIS



ASPECTO PARCIAL - COCHO PARA SUPLEMENTAÇÃO DOS ANIMAIS



ASPECTO PARCIAL - IMÓVEL



ASPECTO PARCIAL - IMÓVEL



ASPECTO PARCIAL - CASA SEDE



ASPECTO PARCIAL - BAIAS



ASPECTO PARCIAL - GALPÃO



ASPECTO PARCIAL - CURRAL



**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**





CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

