

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FAZENDA COAGRO LASUJA III / TB



**SOLICITANTE: COAGRO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS
AGROINDUSTRIAIS E FLORESTAIS LTDA.**

01 – OBJETIVO:

O objetivo do presente laudo técnico é o cálculo do valor atual de mercado das terras da propriedade FAZENDA COAGRO LASUJA III/ TB, registrada no município de Taiobeiras/MG.

02 - DADOS DA PROPRIEDADE

Nome	: COAGRO LASUJA III / TB
Localização	: Município Taiobeiras - MG
Proprietário	: Coagro Indústria e Comércio de Produtos Agroindustriais e Florestais Ltda;
Área total	: 488,58 hectares;
Matrícula	: M-6.380
Cartório	: Registro de Imóveis de Taiobeiras
Comarca	: Taiobeiras – Minas Gerais
Situação Documental:	Registrada

02 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE ESTÁ INSERIDO A PROPRIEDADE

TAIOBEIRAS

Mesorregião do Norte de Minas/Microrregião homogênea Alto Rio Pardo

Altitude – 900 metros
Temperatura média anual – 22° C / Max.: 27 ° e Min.: 17°
Índice Pluviométrico anual – 904 mm
Relevo – Plano 44,80 %, Ondulado 49,34%, Montanhoso 5,87%
Principais Rios: Rio Pardo de Minas / /Rio Itaberaba
Clima – Tropical chuvoso (Aw) na classificação de Kopen.
Vegetação: Cerrado Campo Cerrado e Floresta Estacional Semidecidual
Solo: Latossolos Vermelho Amarelo e Neossolo Quartzarênico

03 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Partindo da sede do município de Taiobeiras/MG, percorrer 25 km pela rodovia que dar acesso à sede do distrito de Mirandópolis/MG. Neste ponto vira a direita e percorrer 10 Km até a Fazenda Coagro Lasuja III/TB, (vide abaixo croqui de acesso). Obs. Solicitar apoio a profissional responsável para acesso a área.

Coordenadas: Lat.: 183616 / Long.: 8232606 / 24L



04 – ESTRUTURA FISICA

A propriedade não possui edificações, somente é cercada com cerca de arame farpado.

05 – VEGETAÇÃO

A propriedade apresenta Plantio de Eucalipto e como principais tipologias naturais, apresenta o Cerrado Campo Cerrado e a floresta estacional semidecidual.

06 – PROCEDIMENTOS

Foram adotados os seguintes procedimentos para afeito de avaliação:
Vistoria ao imóvel objetivando conhecer a sua localização e características;
Vistoria a região de localização do imóvel com vistas à verificação das áreas plantadas e preparadas para plantio;

Consulta sobre preços de imóveis existentes ou comercializados, semelhante ao avaliado.

07 – AVALIAÇÃO

BENFEITORIAS

Eucalipto plantado em 2.015 – Floresta 1º corte.

Espécie : I-144 / I-60 / I-42

Área em pé primeiro corte com média de 6,25 anos: 73,71 ha

Rendimento atual: 130,00 M³/HA

Volume estimado: 221.130,00 M³

Valor estimado da madeira : R\$ 1.514.003,40

Eucalipto plantado em 2.010-2011 – Brotações de 2º corte.

Espécie : clones diversos

Área em pé segundo corte idade média de 3,25 anos: 304,11 há

Rendimento atual: 25,00 M³/HA

Volume estimado: 7.602,75 M³

Valor estimado da madeira : R\$ 1.201.234,50

TERRA NUA

Valor do há de área nesta região (terra já cultivada, fosfatada e calcareada há vários anos)..... R\$ 2.700,00 / ha

Área total da Fazenda..... 488,58 ha

Valor Total da Terra nua..... R\$ 1.319.166,00

VALOR TOTAL (BENFEITORIAS+TERRA NUA):.....R\$ 4.034.403,90

ANEXOS:

Fotos / Mapa / Car / Art

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo, digitado em 03 pautas, ao final por mim assinado.

Taiobeiras – MG, 11 de Maio de 2.021

Valter José da Silva
Engº Agrimensor / Perito Judicial
Crea/MG - 11.901/D

FOTOS DA FAZENDA



Figura 01: Vista geral da Floresta de Eucalipto –Ano 2015 – 1º Corte.



Figura 02: Vista geral do Floresta de Eucalipto –Ano 2011/2018 – 2º Corte.

