

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FAZENDA COAGRO CURVEL IV / 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 CURVEL IV/ TB, registrada no município de Taiobeiras/MG.

02 - DADOS DA PROPRIEDADE

Nome	: COAGRO CURVEL IV / TB
Localização	: Município Taiobeiras - MG
Proprietário	: Coagro Indústria e Comércio de Produtos Agroindustriais e Florestais Ltda;
Área total	: 447,25 hectares;
Matrícula	: M-6.383
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

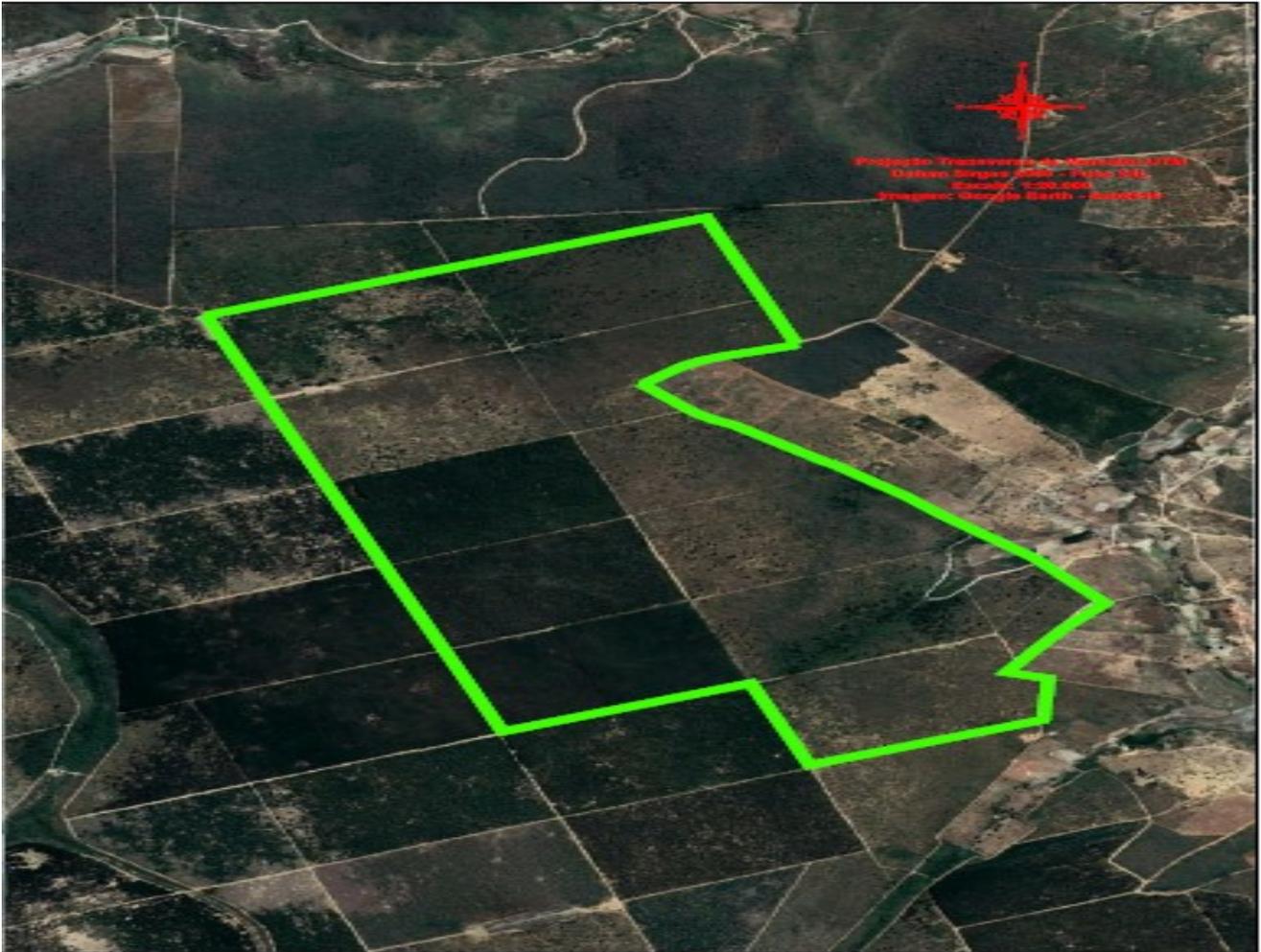
Altitude – 900 metros
Temperatura média anual – 22° C / Max.: 27 ° e Min.: 17°
Índice Pluviométrico anual – 904 mm
Relevo – Plano 44,80 %, Ondulado 49,34%, Montanhoso 5,87%
Principais Rios: Rio Pardo de Minas / /Rio Itaberaba
Clima – Tropical chuvoso (Aw) na classificação de Kopen.
Vegetação: Cerrado 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 15 Km até a Fazenda Coagro Curvel

IV/TB, (vide abaixo croqui de acesso). Obs. Solicitar apoio a profissional responsável para acesso a área.

Coordenadas: Lat.: 186448 / Long.: 8234086 / 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 2.005 – Floresta 1º corte.

Espécie : I-60

Área em pé primeiro corte com média de 15,25 anos: 20,00 ha

Rendimento atual: 170,00 M³/HA

Volume estimado: 3.400,00 M³

Valor estimado da madeira : R\$ 537.200,00

Eucalipto plantado em 2.004-2.005 – Brotações de 2º corte.

Espécie : clones diversos

Área em pé segundo corte idade média de 5,25 anos: 101,68 há

Rendimento atual: 30,00 M³/HA

Volume estimado: 3.050,40 M³

Valor estimado da madeira : R\$ 481.963,20

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..... 447,25 ha

Valor Total da Terra nua..... R\$ 1.207.575,00

VALOR TOTAL (BENFEITORIAS+TERRA NUA):.....R\$ 2.226.738,20

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

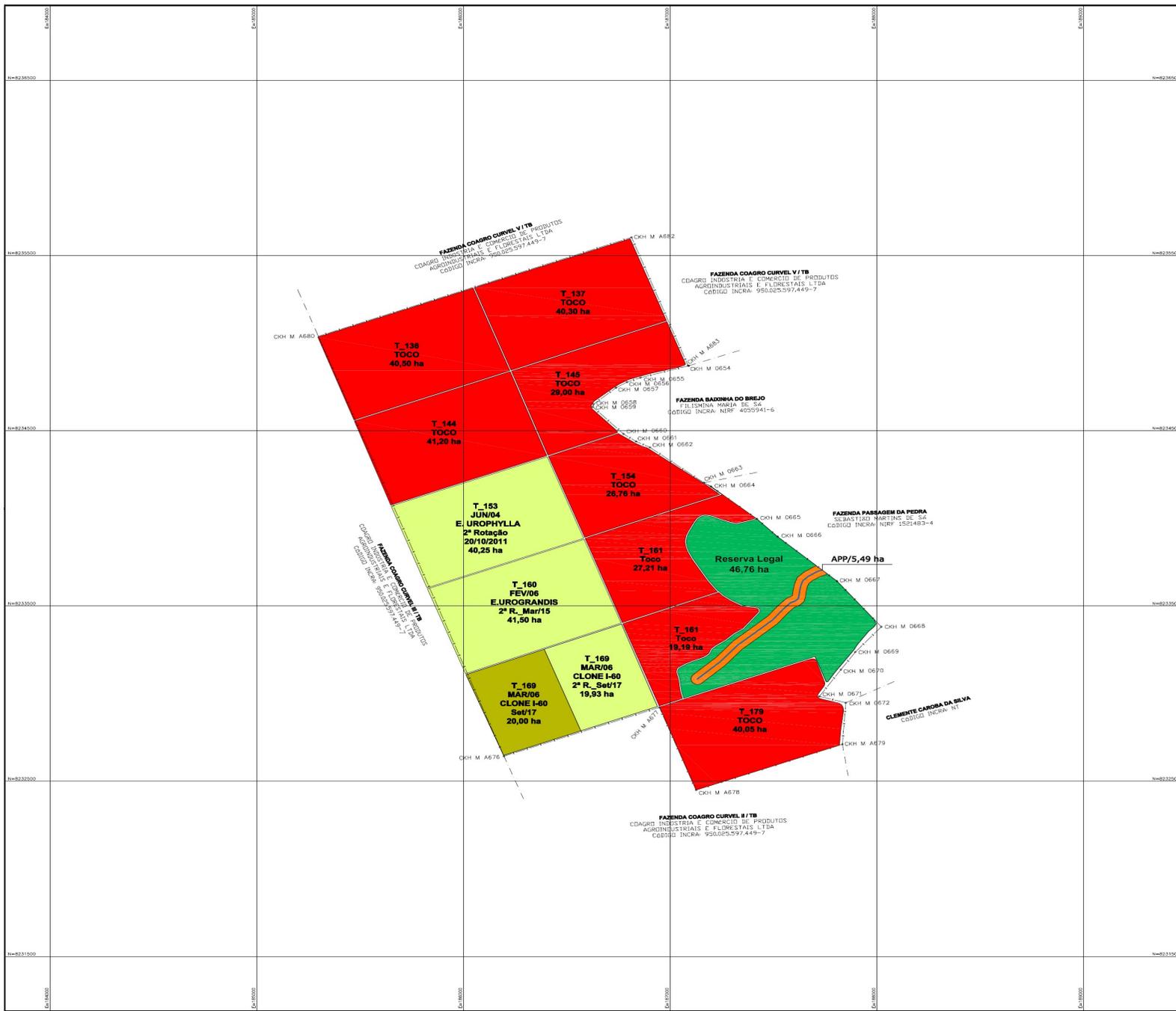
Valter José da Silva
Engº Agrimensor / Perito Judicial
Crea/MG - 11.901/D
FOTOS DA FAZENDA



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



Figura 02: Vista geral da Floresta de Eucalipto – 2º Corte.



Sobre o sistema de Coordenadas
 Coordenadas planas Sistema UTM
 Origem:
 Elipsóide = GRS80
 Meridiano Central = 39° WGR
 Norte = Equador acrescido de 10.000.000
 Este = Meridiano Central acrescido de 500.000

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
 DATUM OFICIAL - SIRGAS 2000
 DATUM VERTICAL: IMBITUBA - SC
 MERIDIANO CENTRAL: 39° WGR

CONVENÇÕES

--- LIMITE DA PROPRIEDADE
 - - - LIMITE DE CONFINANTES
 ○ MARCO DE CONCRETO
 ● PONTO

Ponto: Coordenadas médias
 Latitude = 13°52'00,18393" S
 Longitude = 35°55'50,70767" W
 Coeficiente de Escala K = 1,00093554
 Data: 12/05/2009

Convergência Meridiana (c) = -0°50'39,0753"
 Declinação Magnética (d) = -2°34'17"
 Var. anual = -0°00'33"

ESCALA GRÁFICA

0m 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 (m)

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR (UTM)
 Datum HORIZONTAL: SIRGAS 2000 - FUSO 24L
 ESCALA = 1:10.000

CONFIDENCIAL

Este documento é propriedade intelectual da COAGRO, sua, e com os recursos AGROINDUSTRIAS E FLORESTAIS LTDA, não sendo permitida sem a prévia permissão escrita da mesma, a sua divulgação ou reprodução por qualquer meio.

LEGENDA

- EUCALIPTO - PROJETO 2005 - 1ª ROTAÇÃO = 20,00 ha
- EUCALIPTO - PROJETO 2005 - 2ª ROTAÇÃO = 101,68 ha
- TOCO DE EUCALIPTO = 264,21 ha
- RESERVA LEGAL = 46,76 ha
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE = 5,49 ha
- ÁREA DE ACEIROS E OUTROS = 9,105 ha

OBRS:
 A RESERVA LEGAL COMPLEMENTAR PARA ESTA PROPRIEDADE ESTÁ ALOCADA NA FAZENDA COAGRO LAGOBRA/AVR = 43,24 ha

IMÓVEL..... FAZENDA COAGRO CURVEL IV/TB
 PROPRIETÁRIO..... COAGRO - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROINDUSTRIAS E FLORESTAIS LTDA.
 MUNICÍPIO..... TAIÓBEIRAS - MG
 COMARCA..... TAIÓBEIRAS - MG
 MATRÍCULA..... M. 6.383/Lv.2AF
 CARTÓRIO..... REGISTRO DE IMÓVEIS DE TAIÓBEIRAS-MG
 CCIR Nº..... 950.025.597.449-7
 ÁREA..... 447,2450 ha

PROP.:
 COAGRO - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROINDUSTRIAS E FLORESTAIS LTDA.

R.T.:
 JOVANE DE OLIVEIRA SOARES
 ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA: 38.625/D-MG

Coagro INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROINDUSTRIAS E FLORESTAIS LTDA.		FAZENDA COAGRO CURVEL IV/TB	1:10.000
Projeto Elaborado por:	11/05/2011	PLANTA GERAL	GE.MAI.2021
Projeto Aprovado por:	11/05/2011		
Projeto Emitido por:	11/05/2011		