

# ***LAUDO DE AVALIAÇÃO***

**FAZENDA COAGRO LASUJA II / 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 II/ TB, registrada no município de Taiobeiras/MG.

## 02 - DADOS DA PROPRIEDADE

Nome	: COAGRO LASUJA II / TB
Localização	: Município Taiobeiras - MG
Proprietário	: Coagro Indústria e Comércio de Produtos Agroindustriais e Florestais Ltda;
Área total	: 490,11 hectares;
Matrícula	: M-6.379
Cartório	: Registro de Imóveis de Taiobeiras
Comarca	: Taiobeiras – Minas Gerais
Situação Documental:	Registrada

## 02 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE ESTÁ INSERIDO A PROPRIEDADE

TAIOBEIRAS

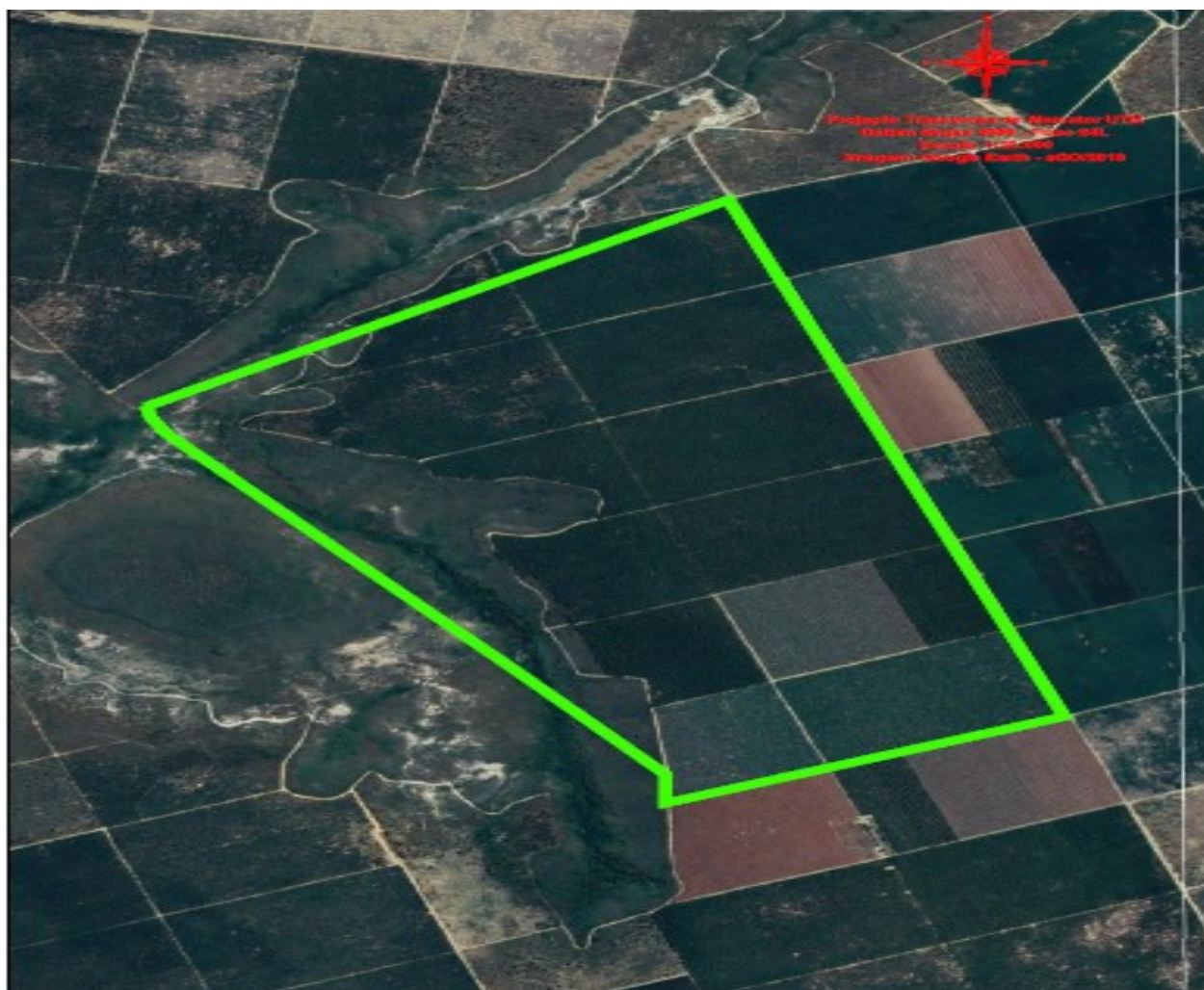
Mesorregião do Norte de Minas/Microrregião homogênea Alto Rio Pardo

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

**Coordenadas:** Lat.: 182155 / Long.: 8232115 / 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 2.004 – Floresta 2º corte.

Espécie : Eucalyptus urophylla / Eucalyptus urograndis

Área em pé segundo corte com média de 10,25 anos: 89,99 ha

Rendimento atual: 60,00 M<sup>3</sup>/HA

Volume estimado: 5.399,40 M<sup>3</sup>

Valor estimado da madeira : R\$ 853.105,20

Eucalipto plantado em 2.004 – Brotações de 3º corte.

Espécie : Eucalyptus urophylla / Eucalyptus urograndis

Área em pé terceiro corte com idade média de 2,0 anos: 291,88 ha

### **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..... 490,11 ha

Valor Total da Terra nua..... R\$ 1.323.297,00

**VALOR TOTAL (BENFEITORIAS+TERRA NUA):.....R\$ 2.176.402,20**

### **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**

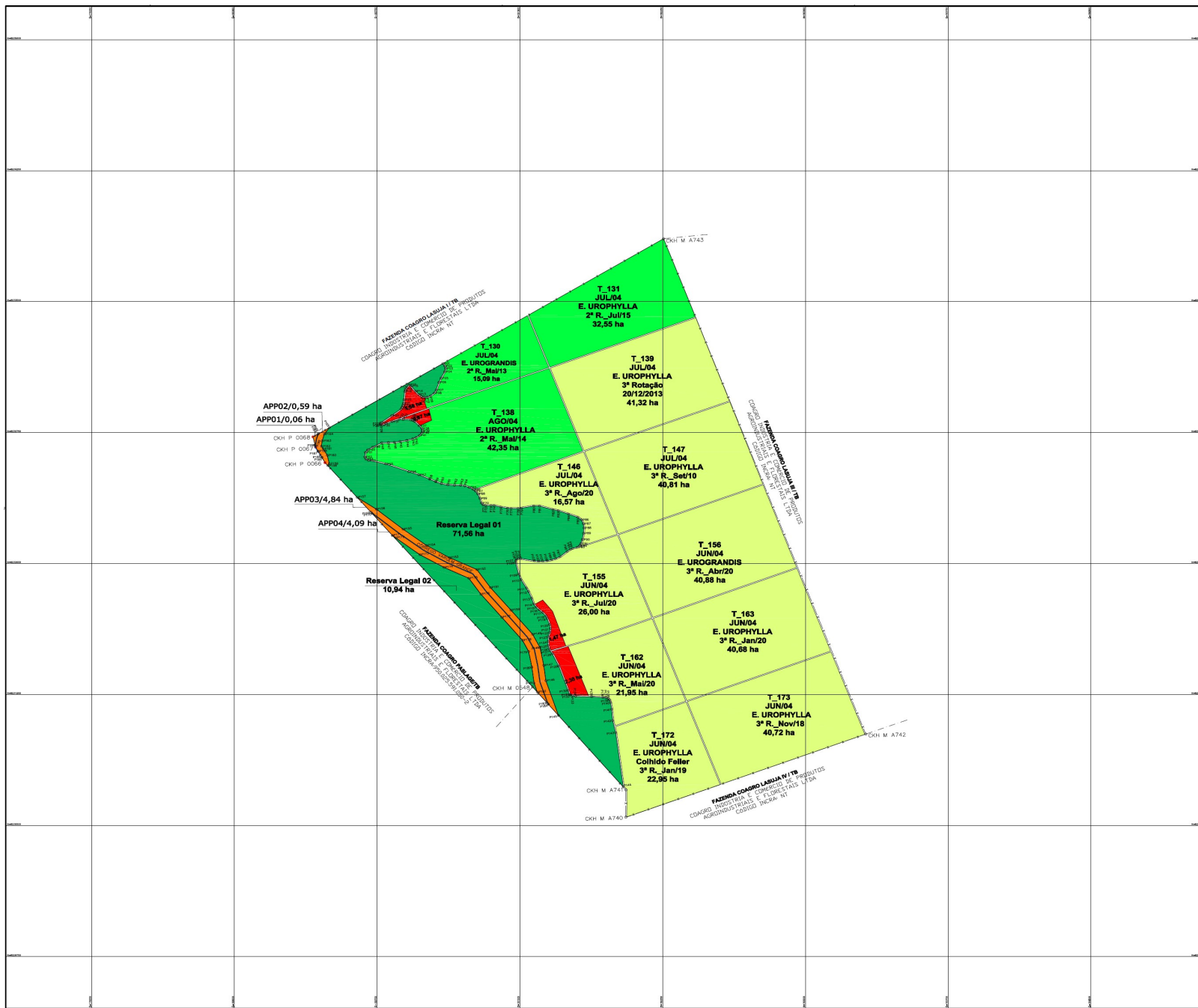
## **FOTOS DA FAZENDA**



***Figura 01: Vista geral da Floresta de Eucalipto – 3º Corte.***



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



Sobre o sistema de Coordenadas  
 Coordenadas planas Sistema UTM

Origem: Elipsóide = GR580  
 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

Convergência Meridiana (C) = -0°50'01,5917"  
 Declinação Magnética (D) = -23°46'56"  
 Var. anual = -0°00'33"

Projeto: Coordenadas médias  
 Latitude = 15°56'40,7787" S  
 Longitude = 35°58'03,0860" W  
 Coeficiente de Escala K = 1,00090377  
 Data: 15/05/2009

CONVENÇÕES

--- LIMITE DA PROPRIEDADE  
 --- LIMITE DE CONTIGUANTES

HIDROGRAFIA

OKH M O Marco de Concreto  
 OKH P P PONTO  
 P.O. PONTOS RESERVA LEGAL/APP

ESCALA GRÁFICA

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

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

**CONFIDENCIAL**

Este documento é propriedade intelectual da COAGRO - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRONÓMIAS E FLORESTAIS LTDA. Não sendo permitida sem o prévio permesso escrito da mesma, a sua divulgação ou reprodução por qualquer meio.

LEGENDA

- PRODUÇÃO FLORESTAL - EUCALIPTO PROJETO 2004 - 2ª ROTAÇÃO = 89,99 ha
- PRODUÇÃO FLORESTAL - EUCALIPTO PROJETO 2004 - 3ª ROTAÇÃO = 291,88 ha
- REMANESCENTE DE EUCALIPTO = 6,10 ha
- APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE = 9,58 ha
- RESERVA LEGAL = 82,50 ha
- ÁREA DE ACEIROS E OUTROS = 10,06 ha

OBJ: A RESERVA LEGAL RESTANTE PARA ESTA PROPRIEDADE ESTÁ ALOCADA NA FAZENDA COAGRO LAGOBRAVIR = 16,80 ha

IMÓVEL..... FAZENDA COAGRO LASUJA II/7B  
 PROPRIETÁRIO..... COAGRO - IND. E COM. DE PROD. AGROIND. E FLORESTAIS LTDA.  
 MUNICÍPIO..... TAIÓBEIRAS - MG  
 COARCA..... TAIÓBEIRAS - MG  
 MATRÍCULA..... M. 6.379Lv.2AF  
 CARTÓRIO..... REGISTRO DE IMÓVEIS DE TAIÓBEIRAS-MG  
 CCIR Nº..... 950.050.690.341-1  
 ÁREA..... 490,1122 ha

PROP.:

R.T.:

COAGRO - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRONÓMIAS E FLORESTAIS LTDA.

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

Coagro

FAZENDA COAGRO LASUJA II/7B

PLANTA GERAL

1:10.000

GE.MAI.2021