

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FAZENDA COAGRO MESLU / TB – ÁREA URBANA



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

01 – OBJETIVO:

O objetivo do presente trabalho é o cálculo do valor atual de mercado da área urbana determinada Coagro Meslu /TB de propriedade da Coagro Industria e Comércio de Produtos Agroindustriais e Florestais Ltda, registrada no município de Taiobeiras/MG.

02 - DADOS DA PROPRIEDADE

Nome	: COAGRO MESLU / TB
Localização	: Município Taiobeiras - MG
Proprietário	: COAGRO Indústria e Comércio de Produtos Agroindustriais e Florestais Ltda;
Área total da Matrícula:	177,1676 hectares ou 1.771.676 m ²
Área objeto da Avaliação:	165,1676 hectares ou 1.651.676 m ²
Matrícula	: M-9700
Cartório	: Registro de Imóveis de Taiobeiras
Comarca	: Taiobeiras – Minas Gerais
Situação Documental:	registrada

03 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE ESTÁ INSERIDO A PROPRIEDADE

TAIOBEIRAS

Mesorregião do Norte de Minas/Microrregião homogênea Alto Rio Pardo

Altitude – 1.430 metros
Temperatura média anual – 24° C / Max.: 30 ° e Min.: 16°
Índice Pluviométrico anual – 827 mm
Relevo – Plano 44,80 %, Ondulado 49,34%, Montanhoso 5,87%
Principais Rios: Rio Pardo de Minas / /Rio Itaberaba
Clima – Continental Seco - Bsw na classificação de Kopen.
Vegetação: Cerrado Sensus Stricto e Floresta Estacional Semidecidual
Solo: Latossolos Vermelho e Argissolo Amarelo

04 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno situado dentro do perímetro urbano, conforme lei nº 836, de 27 de maio de 1.998 (cópia em anexo) localizado às margens do córrego Mestre Luiz, com frente para a Rodovia LMG 602 – que liga Taiobeiras a São João do Paraíso (vide abaixo croqui de acesso).

Coordenadas: Lat.: 796597 / Long.: 8252273 / 23L



05 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os métodos usados na avaliação foram comparativos de valores com terrenos próximos, valor cobrado pela Prefeitura Municipal no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), e através de informações sobre transações comerciais de corretores de terrenos da região.

- a) O terreno avaliado tem ótimas condições para ser loteado (respeitando toda a legislação ambiental e urbanística) devido a sua localização e topografia.
- b) Também como parâmetro de referencia foi a grande valorização de terrenos no município visto que esta é uma área de grande valia para a expansão urbana do município;
- c) Pesquisa mercado:
Hélio Herberth Costa Mendes – Corretor / proprietário de loteamentos na região.

Valor avaliado: R\$ 6,00 (seis reais) / m²
Prefeitura Municipal Taiobeiras – valor IPTU – R\$ 15,47 / m²
Plataforma Imóveis – terreno rua Paracatu - 150 m² - valor R\$ 42.000,00: valor avaliado R\$ 280 / m²;
Terreno Cidade Nova – 580 m² - valor R\$ 220.000,00: valor avaliado R\$ 379,31 / m².

06 – CONCLUSÃO

De acordo com metodologia e critérios de avaliação e considerando que o terreno não tem nenhuma conclusão é que este terreno tem valor de mercado de R\$ 9.910.056,00 (nove milhões, novecentos e dez mil, cinquenta e seis reais) ou seja R\$ 6,00 (seis reais)/m².

ANEXOS:

Fotos / Mapa / Art / cópia IPTU / cópia Lei nº 836

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

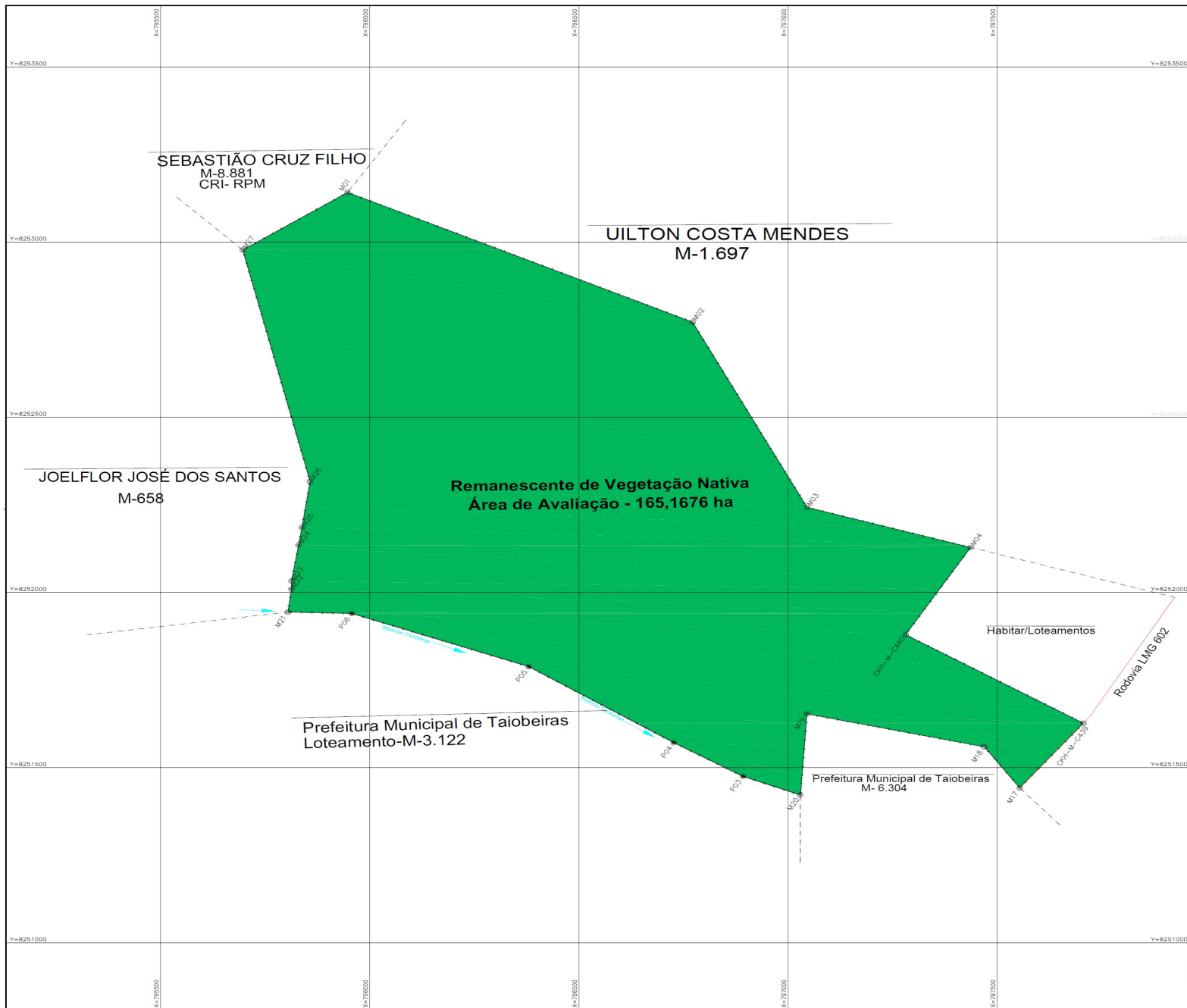
FOTOS DA ÁREA



Figura 01: Vista geral da Área da Fazenda às Margens da Rodovia.



Figura 02: Vista geral da Estrutura De Iluminação Pública dentro da Fazenda.



<p>Sobre o sistema de Coordenadas Coordenadas planas Sistema UTM</p> <p>Origem: Elipsóide = GR800 Meridiano Central = 45° WGT Norte = Equador acrescido de 10.000.000 m Este = Meridiano Central acrescido de 500.000 m</p>		<p>INFORMAÇÕES DE COORDENADAS</p> <p>PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM SGR: SIRGAS 2000 MC: 45° W</p> <p>CM: -0°45'18,1448" K: 1,00069135</p> <p>VÉRTICE: CGT M 0651 Lat: S 15°47'37,0624" Long: W 42°15'36,8246"</p>
<p>CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS</p> <p>--- LIMITE DA PROPRIEDADE - - - LIMITE DE CONFINANTES ● PONTO ⊙ MARCO</p>		<p>ESCALA GRÁFICA</p> <p>PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR (UTM) Datum HORIZONTAL: SIRGAS 2000 - FUSO 23L ESCALA = 1:5.000</p> <p>CONFIDENCIAL</p> <p>Este documento é propriedade intelectual de COAGRO - IND. E COM. DE PRODUTOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS LTDA. Não sendo permitida sua cópia, reprodução, cópia de mesma, a sua divulgação ou a reprodução por qualquer meio.</p>
<p>LEGENDA</p> <p>REMANESCENTE DE VEGETAÇÃO NATIVA = 165,1676 ha</p>		
<p>IMÓVEL..... FAZENDA COAGRO MESLU/TB PROPRIETÁRIO..... COAGRO - IND. E COM. DE PROD. AGRÍCOLAS E FLORESTAIS LTDA. MUNICÍPIO..... TAIOBEIRAS - MG COMARCA..... TAIOBEIRAS - MG MATRÍCULA..... M - 9700 CARTÓRIO..... REGISTRO DE IMÓVEIS DE TAIOBEIRAS-MG ÁREA DE AVALIAÇÃO: 165,1676 ha ÁREA REGISTRO..... 177,1676 ha</p>		
<p>PROP.:</p> <p>COAGRO - REGISTRO E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS LTDA.</p> <p>R.T.:</p> <p>JOVANE DE OLIVEIRA JONHEIS ENGENHEIRO FLORESTAL CREC 36.820-04</p>		
<p>Coagro</p> <p>FAZENDA COAGRO MESLU/TB</p> <p>PLANTA GERAL</p>		<p>1:5.000</p> <p>GE.MAI.2021</p>