



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**Excellance Gestão de
Turnaround e Reestruturação**

– Imóveis Rurais –

Taiobeiras, Berizal e Santa Cruz de Salinas - MG

Laudo Excellance mar 20

OS:
PJ-03513-0320-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code



São Paulo, 07 de abril de 2020.

À
Excellance Gestão de Turnaround e Reestruturação
Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.509 - 8o andar,
São Paulo - SP

Assunto: Relatório de Avaliação Imobiliária

Prezados Senhores,

Em atenção à vossa solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para os imóveis rurais denominados Fazenda Ribloba I, Fazenda Ribloba II, Fazenda Ribloba III, Fazenda Saticum, Fazenda Saticum III, Fazenda Lagoa Seca, Fazenda Cubículo III, Fazenda Tabatinga, Fazenda Ribeirão, Fazenda Ribeirãozinho, Fazenda Vista Bela e Fazenda Sussuarana, registrados respectivamente sob os números 6.435, 6.434, 6.436, 6.430, 6.433, 1.262, 3.089, 4.136, 4.114, 3.656, 3.517 e 3.983 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG, e Fazenda Candial e Fazenda Passagem de Pedra, registrados respectivamente sob os números 4.024 e 8.123 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salinas – MG.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da Engebanc qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado – de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados – somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços à Excellance Gestão de Turnaround e Reestruturação, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



Eduardo de Salles Oliveira
Engenheiro Agrônomo
CREA-0600560875
ENGEBANC Engenharia e Serviços Ltda

RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	25 de março de 2019.
DATA DA VISTORIA	19 de março de 2020.
OBJETO E FINALIDADE	Determinar o valor de mercado para venda dos imóveis rurais denominados Fazenda Ribloba I, Fazenda Ribloba II, Fazenda Ribloba III, Fazenda Saticum, Fazenda Saticum III, Fazenda Lagoa Seca, Fazenda Cubículo III, Fazenda Tabatinga, Fazenda Ribeirão, Fazenda Ribeirãozinho e Fazenda Sussuarana, localizados no município de Taiobeiras – MG, Fazenda Vista Bela, localizado no município de Berizal – MG, e Fazenda Candial e Fazenda Passagem de Pedra localizados no município de Santa Cruz de Salinas – MG.
METODOLOGIA	Método comparativo direto de dados de mercado
LOCALIZAÇÃO	<p>Fazendas Ribloba I, Ribloba II e Ribloba III - Saindo de Taiobeiras, seguir por 1 km pela MG-62, sentido Santa Cruz de Salinas, e virar à esquerda em estrada de terra batida. Seguir por 9 km, virar à esquerda, depois à segunda direita, à segunda esquerda e tráfegar mais 4,5 km até chegar no perímetro do imóvel.</p> <p>Fazendas Saticum e Saticum III - Saindo de Taiobeiras, seguir por 1 km pela MG-62, sentido Santa Cruz de Salinas, e virar à esquerda em estrada de terra batida. Seguir por 9 km, virar à esquerda, depois à segunda direita, à segunda esquerda e tráfegar mais 4,5 km até chegar no perímetro do imóvel.</p> <p>Fazenda Lagoa Seca - Saindo de Taiobeiras, seguir por 9 km pela MG-62, sentido Santa Cruz de Salinas, virar à esquerda e à primeira direita. Seguir por mais 300 m até chegar no perímetro do imóvel.</p> <p>Fazenda Cubículo III – Saindo de Entroncamento do Berizal, em Taiobeiras, seguir em estrada municipal sentido Berizal por 9 km e virar à esquerda em estrada de terra batida. Percorrer mais 7 km até chegar no perímetro do imóvel.</p> <p>Fazenda Tabatinga - Saindo de Entroncamento do Berizal, em Taiobeiras, seguir em estrada municipal sentido Berizal por 9 km e virar à esquerda em estrada de terra batida. Percorrer mais 7 km, virar à esquerda e tráfegar mais 7,5 km até chegar no perímetro do imóvel.</p> <p>Fazenda Ribeirão - Saindo de Entroncamento do Berizal, em Taiobeiras, seguir em estrada municipal sentido Berizal por 9 km e virar à esquerda em estrada de terra batida. Percorrer mais 7 km, virar à esquerda e tráfegar mais 9,5 km até chegar no perímetro do imóvel.</p> <p>Fazenda Ribeirãozinho - Saindo de Entroncamento do Berizal, em Taiobeiras, seguir em estrada municipal sentido Berizal por 9 km e virar à esquerda em estrada de terra batida. Percorrer mais 7 km, virar à esquerda, tráfegar mais 8,5 km e virar à esquerda. Seguir por mais 5 km até chegar no perímetro do imóvel.</p> <p>Fazenda Vista Bela – Saindo à oeste de Berizal em estrada de terra batida, percorrer 2,5 km e virar à direita. Seguir por mais 800 m até chegar no perímetro do imóvel.</p> <p>Fazenda Sussuarana - Saindo de Entroncamento do Berizal, em Taiobeiras, seguir por 600 m pela MG-62, sentido Santa Cruz de Salinas, virar à direita. Percorrer 3,4 km, virar à esquerda, tráfegar 7,8 km e virar à direita. Seguir por mais 1,8 km até</p>

chegar no perímetro do imóvel.
Fazenda Candial – Saindo de Salinas pela BR-251, sentido Maristela, seguir por 72 km até chegar na entrada do imóvel à margem esquerda da via.
Fazenda Passagem de Pedra - Saindo de Salinas pela BR-251, sentido Maristela, seguir por 73 km até chegar na entrada do imóvel à margem esquerda da via.

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA Nos imóveis rurais no entorno dos imóveis e na região há a exploração de silvicultura, pecuária de leite, pecuária de corte e cafeicultura.

INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS Zona rural com acesso à energia elétrica e rodovias estaduais pavimentadas e em terra batida.

ACESSO Rodovia em asfalto e terra batida em bom estado de conservação.

DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEIS

- Terrenos e Usos do Solo – Terrenos com formatos irregulares, relevos plano a levemente ondulado.

Fazenda Ribloba I - Área de 410,8300 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Fazenda Ribloba II - Área de 234,9600 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Fazenda Ribloba III - Área de 329,1900 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Fazenda Saticum - Área de 486,4200 ha. 2% em pastagens e o restante em vegetação nativa.

Fazenda Saticum III - Área de 475,9400 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Fazenda Lagoa Seca - Área de 40,8800 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Fazenda Cubículo III - Área de 297,0000 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Fazenda Tabatinga - Área de 310,6200 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Fazenda Ribeirão - Área de 381,9000 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Fazenda Ribeirãozinho - Área de 417,7900 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Fazenda Vista Bela - Área de 2.991,0600 ha. 2% em eucalipto e o restante em vegetação nativa.

Fazenda Sussuarana - Área de 21,7100 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Fazenda Candial - Área de 248,5800 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Fazenda Passagem de Pedra - Área de 60,0000 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

DOCUMENTAÇÃO Fazenda Ribloba I, Fazenda Ribloba II, Fazenda Ribloba III, Fazenda Saticum, Fazenda Saticum III, Fazenda Lagoa Seca, Fazenda Cubículo III, Fazenda Tabatinga, Fazenda Ribeirão, Fazenda Ribeirãozinho, Fazenda Vista Bela e Fazenda

Sussuarana, registrados respectivamente sob os números 6.435, 6.434, 6.436, 6.430, 6.433, 1.262, 3.089, 4.136, 4.114, 3.656, 3.517 e 3.983 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG, e Fazenda Candial e Fazenda Passagem de Pedra, registrados respectivamente sob os números 4.024 e 8.123 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salinas – MG.

VALOR DE MERCADO

- **R\$ 9.469.000,00** (Nove milhões quatrocentos e sessenta e nove mil reais)

AVALIAÇÃO

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

- **R\$ 6.628.300,00** (Seis milhões seiscentos e vinte e oito mil e trezentos reais)
-

ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO.....	1
OBJETO.....	5
FINALIDADE.....	5
TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	6
DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS	7
FAZENDA RIBLOBA I.....	7
FAZENDA RIBLOBA II.....	7
FAZENDA RIBLOBA III.....	8
FAZENDA SATICUM	8
FAZENDA SATICUM III	9
FAZENDA LAGOA SECA.....	9
FAZENDA CUBÍCULO III	10
FAZENDA TABATINGA	11
FAZENDA RIBEIRÃO	11
FAZENDA RIBEIRÃOZINHO	12
FAZENDA VISTA BELA	12
FAZENDA SUSSUARANA	13
FAZENDA CANDIAL.....	14
FAZENDA PASSAGEM DE PEDRA.....	14
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	23
MERCADO	24
CENÁRIO MACROECONÔMICO	24
PESQUISA E ASPECTOS DA REGIÃO E DO MERCADO DE TERRAS	24
DIAGNÓSTICO.....	25
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	49
ANEXO I – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	51
ANEXO II – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	52

OBJETO

Imóveis rurais denominados Fazenda Ribloba I, Fazenda Ribloba II, Fazenda Ribloba III, Fazenda Saticum, Fazenda Saticum III, Fazenda Lagoa Seca, Fazenda Cubículo III, Fazenda Tabatinga, Fazenda Ribeirão, Fazenda Ribeirãozinho, Fazenda Vista Bela e Fazenda Sussuarana, registrados respectivamente sob os números 6.435, 6.434, 6.436, 6.430, 6.433, 1.262, 3.089, 4.136, 4.114, 3.656, 3.517 e 3.983 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG, e Fazenda Candial e Fazenda Passagem de Pedra, registrados respectivamente sob os números 4.024 e 8.123 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salinas – MG.



Fonte: Engebanc

FINALIDADE

A finalidade deste trabalho é apurar o valor de mercado dos imóveis objeto em estudo.

O valor de mercado obtido (valor à vista) pressupõe que as partes envolvidas numa eventual transação tenham plena liberdade e não estejam pressionadas por fatores econômicos, de prazo, etc., que possam vir a restringir a liberdade de opção.

DATAS

Os imóveis em estudo foram vistoriados no dia 18 de março de 2020, com o acompanhamento do Sr. Gilvan, responsável pelas áreas rurais e desenvolvimento florestal. Esta avaliação tem como base a data de referência de 19 de março de 2020.

TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Este estudo foi elaborado em acórdância com a proposta “PJ-03513-0320-AV-SPM”, elaborada pela Engebanc.

Para fundamentação e suporte deste estudo, visando atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a Engebanc valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, de vistoria *in loco* realizada nos imóveis e na região onde o mesmo encontra-se inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no Red Book (edição 2014) do Royal Institute of Chartered Surveyors (“RICS”) e nas normas do International Valuation Standards Council (“IVSC”).

É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e contratadas junto à Engebanc.

O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta nos resultados apresentados.

Esse trabalho é inteiramente atrelado às Premissas, Ressalvas e Limitações encontradas no anexo desse relatório.

DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

FAZENDA RIBLOBA I

TERRENO E USO

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Ribloba I, matriculada sob o número 6.435 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Taiobeiras, seguir por 1 km pela MG-62, sentido Santa Cruz de Salinas, e virar à esquerda em estrada de terra batida. Seguir por 9 km, virar à esquerda, depois à segunda direita, à segunda esquerda e trafegar mais 4,5 km até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 6.435

Área de 410,8300 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 23 L:
E 810.859 S 8.260.545

FAZENDA RIBLOBA II

TERRENO E USO

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Ribloba II, matriculada sob o número 6.434 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Taiobeiras, seguir por 1 km pela MG-62, sentido Santa Cruz de Salinas, e virar à esquerda em estrada de terra batida. Seguir por 9 km, virar à esquerda, depois à segunda direita, à segunda esquerda e trafegar mais 4,5 km até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 6.434

Área de 234,9600 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 23 L:
E 808.454 S 8.260.922

FAZENDA RIBLOBA III**TERRENO E USO**

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Ribloba III, matriculada sob o número 6.436 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Taiobeiras, seguir por 1 km pela MG-62, sentido Santa Cruz de Salinas, e virar à esquerda em estrada de terra batida. Seguir por 9 km, virar à esquerda, depois à segunda direita, à segunda esquerda e trafegar mais 4,5 km até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 6.436

Área de 329,1900 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 23 L:
E 812.518 S 8.259.911

FAZENDA SATICUM**TERRENO E USO**

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Saticum, matriculada sob o número 6.430 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Taiobeiras, seguir por 1 km pela MG-62, sentido Santa Cruz de Salinas, e virar à esquerda em estrada de terra batida. Seguir por 9 km, virar à esquerda, depois à segunda direita, à segunda esquerda e trafegar mais 4,5 km até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 6.430

Área de 486,4200 ha. 2% em pastagens e o restante em vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 23 L:
E 806.859 S 8.263.364

FAZENDA SATICUM III**TERRENO E USO**

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Saticum III, matriculada sob o número 6.433 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Taiobeiras, seguir por 1 km pela MG-62, sentido Santa Cruz de Salinas, e virar à esquerda em estrada de terra batida. Seguir por 9 km, virar à esquerda, depois à segunda direita, à segunda esquerda e trafegar mais 4,5 km até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 6.433

Área de 475,9400 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 23 L:
E 807.875 S 8.261.375

FAZENDA LAGOA SECA**TERRENO E USO**

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Lagoa Seca, matriculada sob o número 1.262 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Taiobeiras, seguir por 9 km pela MG-62, sentido Santa Cruz de Salinas, virar à esquerda e à primeira direita. Seguir por mais 300 m até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 1.262

Área de 40,8800 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 23 L:
E 808.233 S 8.248.870

FAZENDA CUBÍCULO III

TERRENO E USO

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Cubículo III, matriculada sob o número 3.089 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Entroncamento do Berizal, em Taiobeiras, seguir em estrada municipal sentido Berizal por 9 km e virar à esquerda em estrada de terra batida. Percorrer mais 7 km até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 3.089

Área de 297,0000 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 24 L:
E 188.392 S 8.258.054

FAZENDA TABATINGA

TERRENO E USO

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Tabatinga, matriculada sob o número 4.136 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Entroncamento do Berizal, em Taiobeiras, seguir em estrada municipal sentido Berizal por 9 km e virar à esquerda em estrada de terra batida. Percorrer mais 7 km, virar à esquerda e trafegar mais 7,5 km até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 4.136

Área de 310,6200 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 24 L:
E 184.881 S 8.264.459

FAZENDA RIBEIRÃO

TERRENO E USO

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Ribeirão, matriculada sob o número 4.114 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Entroncamento do Berizal, em Taiobeiras, seguir em estrada municipal sentido Berizal por 9 km e virar à esquerda em estrada de terra batida. Percorrer mais 7 km, virar à esquerda e trafegar mais 9,5 km até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 4.114

Área de 381,9000 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 24 L:
E 181.697 S 8.265.913

CONSTRUÇÕES

Possui casa com valor não significativo em relação ao total da propriedade.

FAZENDA RIBEIRÃOZINHO**TERRENO E USO**

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Ribeirãozinho, matriculada sob o número 3.656 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Entroncamento do Berizal, em Taiobeiras, seguir em estrada municipal sentido Berizal por 9 km e virar à esquerda em estrada de terra batida. Percorrer mais 7 km, virar à esquerda, trafegar mais 8,5 km e virar à esquerda. Seguir por mais 5 km até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 3.656

Área de 417,7900 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 24 L:
E 179.419 S 8.263.893

FAZENDA VISTA BELA**TERRENO E USO**

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Vista Bela, matriculada sob o número 3.517 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo à oeste de Berizal em estrada de terra batida, percorrer 2,5 km e virar à direita. Seguir por mais 800 m até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 3.517

Área de 2.991,0600 ha. 2% em eucalipto e o restante em vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 24 L:
E 201.689 S 8.271.789

CONSTRUÇÕES

Possui casa com valor não significativo em relação ao total da propriedade.

FAZENDA SUSSUARANA

TERRENO E USO

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Sussuarana, matriculada sob o número 3.983 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Entroncamento do Berizal, em Taiobeiras, seguir por 600 m pela MG-62, sentido Santa Cruz de Salinas, virar à direita. Percorrer 3,4 km, virar à esquerda, trafegar 7,8 km e virar à direita. Seguir por mais 1,8 km até chegar no perímetro do imóvel.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 3.983

Área de 21,7100 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 23 L:
E 818.989 S 8.235.155

FAZENDA CANDIAL

TERRENO E USO

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Candial, matriculada sob o número 4.024 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salinas – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Salinas pela BR-251, sentido Maristela, seguir por 72 km até chegar na entrada do imóvel à margem esquerda da via.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 4.024

Área de 248,5800 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 24 L:
E 205.770 S 8.230.785

FAZENDA PASSAGEM DE PEDRA

TERRENO E USO

Trata-se de propriedade rural conhecida pela denominação de Fazenda Passagem de Pedra, matriculada sob o número 8.123 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salinas – MG.

LOCALIZAÇÃO

Saindo de Salinas pela BR-251, sentido Maristela, seguir por 73 km até chegar na entrada do imóvel à margem esquerda da via.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: Plana a levemente ondulada
- Características e ocupação do solo: apresenta solos de textura predominantemente arenosas.

Matrícula 8.123

Área de 60,0000 ha. Totalmente ocupada por vegetação nativa.

Foram cadastrados no imóvel os pontos com coordenadas UTM 24 L:
E 207.280 S 8.231.303

A seguir, apresentamos algumas fotografias que ilustram os aspectos do terreno das propriedades:



Fazenda Ribloba I - mat 6.435



Fazenda Ribloba II - mat 6.434



Fazenda Ribloba III - mat 6.436



Fazenda Saticum - mat 6.430



Fazenda Saticum III - mat 6.433



Fazenda Lagoa Seca - mat 1.262



Fazenda Cubículo III - mat 3.089



Fazenda Tabatinga - mat 4.136



Fazenda Ribeirão - mat 4.114



Fazenda Ribeirãozinho - mat 3.656



Fazenda Vista Bela - mat 3.517



Fazenda Sussuarana - mat 3.983



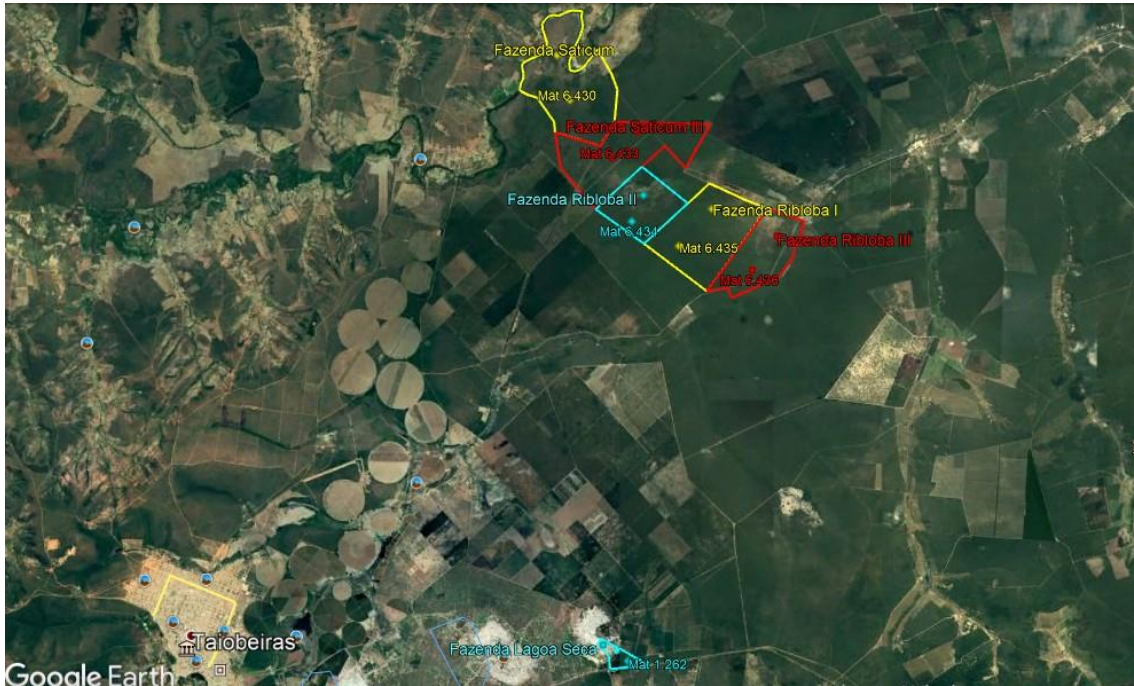
Fazenda Candial - mat 4.024



Fazenda Passagem de Pedra - mat 8.123

Imagem de satélite e localização dos imóveis em estudo

Setor Mutuca



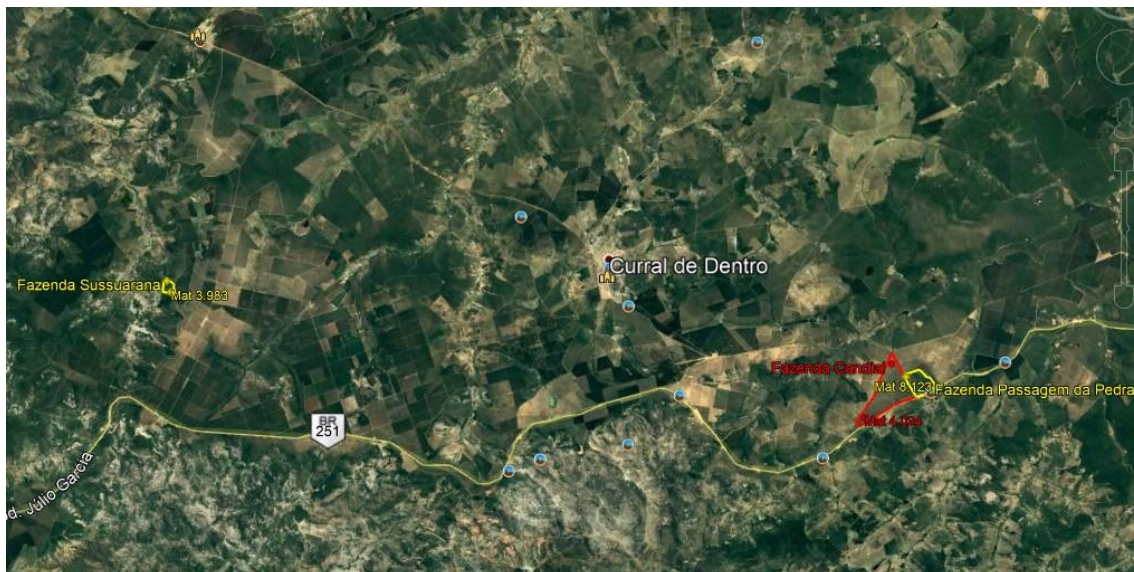
Fonte: Google Earth editado por Engebanc

Setor Mundo Novo



Fonte: Google Earth editado por Engebanc

Setor Ilha



Fonte: Google Earth editado por Engebanc

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Taiobeiras, Berizal e Santa Cruz de Salinas são municípios localizados no norte do estado de Minas Gerais.

A região apresenta um relevo predominantemente montanhoso com aflorações rochosas destacando-se as formações calcáreas e tem vegetação de cerrado. Também conta áreas planas e levemente onduladas. A vegetação predominante é o cerrado, existindo pequenas áreas de florestas. O cerrado é composto principalmente de árvores de médio porte, casca grossa, galhos e troncos retorcidos, existindo falhas na distância de uma para outra.

Possui clima tropical, semi-árido, predominante quente por quase todos os meses do ano. Caracteriza-se por um período de seca marcante, com chuvas mal distribuídas e em outro período, de chuvas torrenciais e espaçadas. O clima predominante é o tropical com suas variações. O inverno é um período seco, sem chuvas e o verão é marcado pelas águas, sendo caracterizado por fortes pancadas de chuvas demoradas. A temperatura média é 28 °C.

Predomina o do tipo argiloso. Já foi muito usado na fabricação de telhas, tijolos e artesanato artístico. Apresenta-se, ainda, o solo misto onde é praticado a agricultura de subsistência e o solo arenoso, encontrado principalmente junto aos rios e córregos. O relevo é de planaltos e as montanhas típicas da "Terra das Alterosas".

MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

A economia brasileira chegou ao final de 2019 com sinais sólidos de retomada do crescimento. Ao longo do ano, ocorreram diversos choques – evento Brumadinho; crise na Argentina, desaceleração global – que impediram um processo mais firme de recuperação. Fatores pontuais impulsionaram o crescimento no 2º semestre, com destaque para a liberação dos saques do FGTS/PIS, que estimularam as vendas, que ao lado de melhoria das condições financeiras, favorecendo a expansão do crédito, incrementaram os gastos de consumo das famílias. Os investimentos também ganharam força no período. Foram beneficiados pela elevação da confiança dos empresários, que se seguiu a aprovação da reforma da Previdência e ao anúncio de uma agenda de medidas (reforma tributária, pacto federativo, reforma administrativa) focadas no endereçamento correto do quadro fiscal brasileiro. O desempenho econômico não foi uniforme ao longo do ano.

Pelo lado do consumo, joga a favor o aumento do emprego, com fortalecimento crescente do mercado formal de trabalho, favorecendo a ampliação da massa real de salários da economia. A expansão do crédito deve ser outra força a puxar o consumo. O custo dos empréstimos recua, acompanhando as baixas taxas de inflação, Selic em patamar reduzido e pelas regulamentações do BC, visando diminuir custos e ampliar a competitividade bancária. O setor produtivo privado ainda lida com elevada ociosidade, limitando os gastos empresariais.

O crescimento em 2020 também não contará com contribuição positiva do setor externo. A expansão das exportações encontra limitações diante do desaquecimento de nossos principais mercados (China, União Europeia, Argentina), além da queda nos preços internacionais das commodities.

A projeção de economistas para o PIB em 2020 é de 2,70% comandado pelo setor privado (consumo e investimentos), num padrão de crescimento mais saudável e sustentável ao longo prazo se comparado a ciclos anteriores puxados pelo crédito oficial e investimentos públicos.

Em que pese esse quadro inflacionário favorável, o Banco Central deve enfrentar um cenário desafiador em 2020. Enquanto a inflação se mantém rodando abaixo da meta de 2020, a aceleração do crescimento deve colocar algumas dúvidas sobre o ritmo do fechamento do hiato do produto.

O nível da taxa Selic, no seu mínimo histórico, em conjunto com a maior potência que a política monetária adquiriu nos últimos anos, devido à maior participação do crédito privado e maior resposta que esse crédito tem em relação a movimentos da taxa básica de juros, deve fazer com que o Banco Central tenha mais cautela para dar estímulos adicionais. Assim, a nossa projeção da Selic para o final do ano da é de 4,50%, mesmo patamar no qual ela termina 2019.

PESQUISA E ASPECTOS DA REGIÃO E DO MERCADO DE TERRAS

Ocorre uma estabilidade a níveis satisfatórios nas principais 'commodities' agrícolas, com leve impacto na valorização do preço da terra no Brasil. Quando no passado recente, sem ocorrer desvalorização nominal, o setor experimentava uma leve a média perda na liquidez, agora já há otimismo na inversão dessa questão.

Ao realizarmos a pesquisa de terras em oferta no mercado imobiliário regional identificamos seis amostras disponíveis para venda, com valores unitários que variaram entre R\$ 1,1 mil / ha a R\$ 4,2 mil / ha em função principalmente da localização, acesso, ocupação e porte.

DIAGNÓSTICO

A melhora nas projeções ocorre num momento de queda nos juros estruturais da economia. A taxa Selic atual está em 4,25% ao ano, definida pelo COPOM em fevereiro.

O ciclo de queda na Selic ocorre em meio a uma combinação de desemprego ainda alto, baixo crescimento econômico, inflação controlada e avanço na agenda de reformas.

Depois da semana de terror nos mercados globais e na Bolsa de Valores de São Paulo (B3), por conta da pandemia que assola o mundo, as instituições financeiras e especialistas começaram a revisar para baixo o crescimento, em 2020, do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro. As projeções já haviam sido rebaixadas após a divulgação do frustrante resultado de 2019, com alta de apenas 1,1%, e agora há quem aposte até numa retração de 0,5% da atividade econômica este ano. O IPCA, índice usado para medir a inflação oficial no país acumula 4% em 12 meses, registrando 0,25% em fevereiro. O desemprego recuou para 11,2% em janeiro, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mas registrando ainda um total de 11,9 milhões de desempregados.

AVALIAÇÃO

As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

METODOLOGIA

O critério geral de avaliação adotado pressupôs as seguintes premissas:

O nível de precisão empregado neste trabalho é classificado, segundo as normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, como "Grau de Fundamentação I".

De acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas o laudo seria classificado com "Grau de Fundamentação II", no entanto o intervalo admissível de ajuste dos fatores de homogeneização não ficou compreendido entre 0,80 e 1,20. Condição obrigatória para essa classificação.

Esse relatório foi elaborado segundo as recomendações técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O imóvel foi avaliado supondo-se que continuará a ser empregado para o mesmo fim e no estado em que se encontrava na data da avaliação.

As informações que nos foram fornecidas pelo cliente, bem como aquelas obtidas de terceiros foram assumidas como corretas.

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsicamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, bem como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia a ser utilizada será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Na avaliação do imóvel rural foi empregado o método comparativo para as terras. Foram efetuadas investigações de valores de terrenos comercializados ou em oferta em áreas próximas e comparáveis com a área objeto da presente avaliação. Aos valores assim obtidos foram aplicados coeficientes de ajustes adequados representativos da forma de pagamento, acesso, topografia, tipo de solo, benfeitorias, fator de área, localização geográfica, fatores de especulação de mercado, etc. que nos permitiram a obtenção de valores homogêneos, cuja média forneceu nos um valor unitário representativo do valor de mercado mais provável, à vista, no momento da avaliação. Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Na homogeneização de valores os limites inferior e superior são referentes a intervalo de confiança com 80 % de certeza mínima (Distribuição de t de Student). As amostras homogeneizadas foram saneadas considerando-se como limite superior a média mais o desvio padrão e como limite inferior a média menos o desvio padrão.

No universo de pesquisa do mercado de terras foram coletados dados de imóveis rurais comercializados ou em oferta na região com características semelhantes ao avaliando quanto à ocupação e exploração.

Os quadros abaixo apresentam os valores unitários por hectare calculados:

Fazenda Ribloba I – matrícula 6.435

Valor unitário médio :	1.579,03	1.348,80
Desvio padrão :	669,43	250,27
Valor unitário adotado :		1.348,80
Variação (desvio padrão / média) :		18,56%
Limite inferior (*) :		1.183,60
Limite superior (*) :		1.514,00

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 410,8300 ha x R\$ 1.348,80 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 554.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Carvalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,77	841,50	0,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	1,00	0,90	0,53	1.115,10	1.115,10
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,86	1.026,00	1.026,00
4	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,94	2.351,25	0,00
6	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,70	2.925,72	0,00
7	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.296,00	1.296,00
8	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
9	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	1.415,70	1.415,70

Fazenda Ribloba II – matrícula 6.434

Valor unitário médio :	1.579,03	1.348,80
Desvio padrão :	669,43	250,27
Valor unitário adotado :		1.348,80
Variação (desvio padrão / média) :		18,56%
Limite inferior (*) :		1.183,60
Limite superior (*) :		1.514,00

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 234,9600 ha x R\$ 1.348,80 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 317.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Cavalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,77	841,50	0,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	1,00	0,90	0,53	1.115,10	1.115,10
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,86	1.026,00	1.026,00
4	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,94	2.351,25	0,00
6	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,70	2.925,72	0,00
7	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.296,00	1.296,00
8	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
9	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	1.415,70	1.415,70

Fazenda Ribloba III – matrícula 6.436

Valor unitário médio :	1.579,03	1.348,80
Desvio padrão :	669,43	250,27
Valor unitário adotado :		1.348,80
Variação (desvio padrão / média) :		18,56%
Limite inferior (*) :		1.183,60
Limite superior (*) :		1.514,00

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 329,1900 ha x R\$ 1.348,80 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 444.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benefeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Carvalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,77	841,50	0,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	1,00	0,90	0,53	1.115,10	1.115,10
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,86	1.026,00	1.026,00
4	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,94	2.351,25	0,00
6	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,70	2.925,72	0,00
7	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.296,00	1.296,00
8	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
9	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	1.415,70	1.415,70

Fazenda Saticum – matrícula 6.430

Valor unitário médio :	1.590,56	1.360,52
Desvio padrão :	669,51	254,75
Valor unitário adotado :		1.360,52
Varição (desvio padrão / média) :		18,72%
Limite inferior (*) :		1.192,36
Limite superior (*) :		1.528,68

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 486,4200 ha x R\$ 1.360,52 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 662.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benefeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Cavalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,77	851,40	0,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	1,00	0,90	0,53	1.115,10	1.115,10
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	0,90	0,86	1.036,80	1.036,80
4	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	0,90	0,82	1.636,20	1.636,20
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,01	0,95	0,90	0,95	2.374,76	0,00
6	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,70	2.925,72	0,00
7	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	0,90	0,82	1.308,96	1.308,96
8	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	0,90	0,82	1.636,20	1.636,20
9	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,01	1,00	0,90	1,10	1.429,86	1.429,86

Fazenda Saticum III – matrícula 6.433

Valor unitário médio :	1.579,03	1.348,80
Desvio padrão :	669,43	250,27
Valor unitário adotado :		1.348,80
Variação (desvio padrão / média) :		18,56%
Limite inferior (*) :		1.183,60
Limite superior (*) :		1.514,00

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 475,9400 ha x R\$ 1.348,80 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 642.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benefeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Carvalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,77	841,50	0,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	1,00	0,90	0,53	1.115,10	1.115,10
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,86	1.026,00	1.026,00
4	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,94	2.351,25	0,00
6	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,70	2.925,72	0,00
7	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.296,00	1.296,00
8	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
9	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	1.415,70	1.415,70

Fazenda Lagoa Seca – matrícula 1.262

Valor unitário médio :	1.784,94	1.512,16
Desvio padrão :	743,83	269,87
Valor unitário adotado :		1.512,16
Variação (desvio padrão / média) :		17,85%
Limite inferior (*) :		1.334,02
Limite superior (*) :		1.690,30

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 40,8800 ha x R\$ 1.512,16 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 62.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benefeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Cavalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,90	0,93	1.018,22	0,00
2	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,59	1,05	0,90	0,61	1.287,94	1.287,94
3	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,94	1.128,60	1.128,60
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.800,00	1.800,00
5	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	2.722,50	0,00
6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,77	3.250,80	0,00
7	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	0,95	1.512,00	1.512,00
8	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.800,00	1.800,00
9	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,19	1.544,40	1.544,40

Fazenda Cubículo III – matrícula 3.089

Valor unitário médio :	1.744,72	1.489,94
Desvio padrão :	744,54	282,01
Valor unitário adotado :		1.489,94
Variação (desvio padrão / média) :		18,93%
Limite inferior (*) :		1.303,79
Limite superior (*) :		1.676,09

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 297,0000 ha x R\$ 1.489,94 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 443.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Carvalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,84	925,65	0,00
2	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,59	1,00	0,90	0,58	1.226,61	1.226,61
3	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,94	1.128,60	1.128,60
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.800,00	1.800,00
5	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,03	2.586,38	0,00
6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,77	3.250,80	0,00
7	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.440,00	1.440,00
8	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.800,00	1.800,00
9	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,19	1.544,40	1.544,40

Fazenda Tabatinga – matrícula 4.136

Valor unitário médio :	1.579,03	1.348,80
Desvio padrão :	669,43	250,27
Valor unitário adotado :		1.348,80
Varição (desvio padrão / média) :		18,56%
Limite inferior (*) :		1.183,60
Limite superior (*) :		1.514,00

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 310,6200 ha x R\$ 1.348,80 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 419.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benefeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Cavalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,77	841,50	0,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	1,00	0,90	0,53	1.115,10	1.115,10
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,86	1.026,00	1.026,00
4	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,94	2.351,25	0,00
6	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,70	2.925,72	0,00
7	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.296,00	1.296,00
8	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
9	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	1.415,70	1.415,70

Fazenda Ribeirão – matrícula 4.114

Valor unitário médio :	1.579,03	1.348,80
Desvio padrão :	669,43	250,27
Valor unitário adotado :		1.348,80
Variação (desvio padrão / média) :		18,56%
Limite inferior (*) :		1.183,60
Limite superior (*) :		1.514,00

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 381,9000 ha x R\$ 1.348,80 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 515.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benefeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Carvalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,77	841,50	0,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	1,00	0,90	0,53	1.115,10	1.115,10
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,86	1.026,00	1.026,00
4	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,94	2.351,25	0,00
6	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,70	2.925,72	0,00
7	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.296,00	1.296,00
8	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
9	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	1.415,70	1.415,70

Fazenda Ribeirãozinho – matrícula 3.656

Valor unitário médio :	1.579,03	1.348,80
Desvio padrão :	669,43	250,27
Valor unitário adotado :		1.348,80
Varição (desvio padrão / média) :		18,56%
Limite inferior (*) :		1.183,60
Limite superior (*) :		1.514,00

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 417,7900 ha x R\$ 1.348,80 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 564.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benefeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Cavalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,77	841,50	0,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	1,00	0,90	0,53	1.115,10	1.115,10
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,86	1.026,00	1.026,00
4	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,94	2.351,25	0,00
6	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,70	2.925,72	0,00
7	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.296,00	1.296,00
8	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
9	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	1.415,70	1.415,70

Fazenda Sussuarana – matrícula 3.983

Valor unitário médio :	1.769,25	1.565,16
Desvio padrão :	735,28	435,24
Valor unitário adotado :		1.565,16
Varição (desvio padrão / média) :		27,81%
Limite inferior (*) :		1.332,39
Limite superior (*) :		1.797,93

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 21,7100 ha x R\$ 1.565,16 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 34.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Carvalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	0,99	1.089,00	1.089,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,95	1.984,50	1.984,50
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.080,00	1.080,00
4	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,94	2.351,25	2.351,25
6	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	3.402,00	0,00
7	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,85	1.360,80	1.360,80
8	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	1.620,00	1.620,00
9	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	1.415,70	1.415,70

Fazenda Sussuarana – matrícula 4.024

Valor unitário médio :	1.784,94	1.512,16
Desvio padrão :	743,83	269,87
Valor unitário adotado :		1.512,16
Variação (desvio padrão / média) :		17,85%
Limite inferior (*) :		1.334,02
Limite superior (*) :		1.690,30

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

- Valor do Terreno – 248,5800 ha x R\$ 1.512,16 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 376.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benefeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Cavalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,90	0,93	1.018,22	0,00
2	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,59	1,05	0,90	0,61	1.287,94	1.287,94
3	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,94	1.128,60	1.128,60
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.800,00	1.800,00
5	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	2.722,50	0,00
6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,77	3.250,80	0,00
7	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	0,95	1.512,00	1.512,00
8	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.800,00	1.800,00
9	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,19	1.544,40	1.544,40

Fazenda Passagem de Pedra – matrícula 8.123

Valor unitário médio :	1.784,94	1.512,16
Desvio padrão :	743,83	269,87
Valor unitário adotado :		1.512,16
Varição (desvio padrão / média) :		17,85%
Limite inferior (*) :		1.334,02
Limite superior (*) :		1.690,30

Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Com isso, temos:

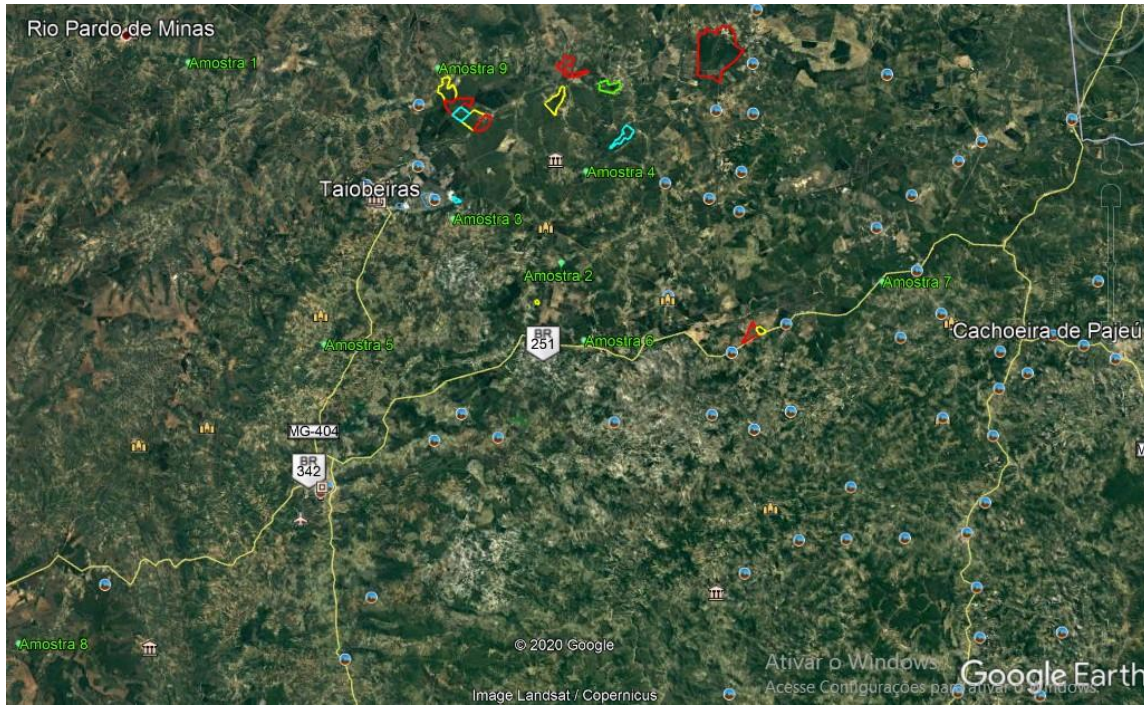
- Valor do Terreno – 60,0000 ha x R\$ 1.512,16 / ha
- Valor do Terreno – R\$ 91.000,00

Este valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e levantados na atual data base, devidamente tratados através dos fatores relacionados no quadro seguinte:

Nº.	Elementos Comparativos	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor sem Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG	Cener Imóveis (31) 99996-7374	900,00	1.200.000	990.000	1.100
2	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	440,00	1.600.000	920.000	2.100
3	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	211,00	360.000	260.000	1.200
4	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	175,19	350.000	350.000	2.000
5	Fazenda em Salinas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	48,00	192.000	122.000	2.500
6	Fazenda em Taioberas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	251,00	1.200.000	1.050.000	4.200
7	Fazenda em Águas Vermelhas - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	609,47	1.200.000	990.000	1.600
8	Fazenda em Padre Carvalho - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	294,00	600.000	600.000	2.000
9	Fazenda em Idaiabira - MG	Norte de Minas Imóveis (38) 3845-2626 - Sr. J	106,00	140.000	140.000	1.300

Nº.	Fatores de correção									Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
	Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho	Mercado	TOTAL		
1	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,90	0,93	1.018,22	0,00
2	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,59	1,05	0,90	0,61	1.287,94	1.287,94
3	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,94	1.128,60	1.128,60
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.800,00	1.800,00
5	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	2.722,50	0,00
6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,77	3.250,80	0,00
7	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	0,95	1.512,00	1.512,00
8	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.800,00	1.800,00
9	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,19	1.544,40	1.544,40

Abaixo apresentamos o mapa de localização e fotos das Amostras consideradas.



Amostra 1: Fazenda em Rio Pardo de Minas - MG

Valor Informado: R\$ 1.200.000,00 – 900 ha



Amostra 2: Fazenda em Taioberas - MG

Valor Informado: R\$ 1.600.000,00 – 440,00 ha



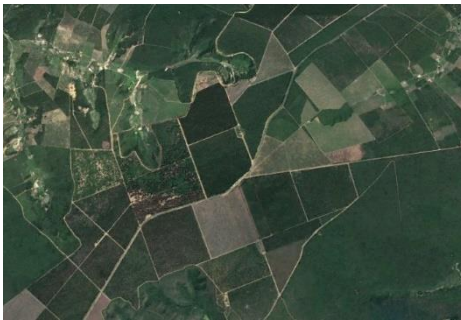
Amostra 3: Fazenda em Taioberas - MG

Valor Informado: R\$ 360.000,00 – 211,00 ha



Amostra 4: Fazenda em Taioberas - MG

Valor Informado: R\$ 350.000,00 – 175,19 ha



Amostra 5: Fazenda em Salinas - MG

Valor Informado: R\$ 192.000,00 – 48,00 ha



Amostra 6: Fazenda em Taioberas - MG

Valor Informado: R\$ 1.200.000,00 – 251,00 ha



Amostra 7: Fazenda em Águas Vermelhas - MG

Valor Informado: R\$ 1.200.000,00 – 609,47 ha

**Amostra 8: Fazenda em Padre Carvalho - MG**

Valor Informado: R\$ 600.000,00 – 294,00 ha

**Amostra 9: Fazenda em Idaibira - MG**

Valor Informado: R\$ 140.000,00 – 106,00 ha



Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira – NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo Direto, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do terreno dos imóveis em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Para a data-base de 19 de março de 2020, e com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos o seguinte valor de mercado para os imóveis em estudo:

Fazenda Matrícula	Grupo de bens	Área (ha ou m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Ribloba I 6.435	Terrenos Construções civis	410,8300	554.000,00 0,00	387.800,00 0,00
Ribloba II 6.434	Terrenos Construções civis	234,9600	317.000,00 0,00	221.900,00 0,00
Ribloba III 6.436	Terrenos Construções civis	329,1900	444.000,00 0,00	310.800,00 0,00
Saticum 6.430	Terrenos Construções civis	486,4200	662.000,00 0,00	463.400,00 0,00
Saticum III 6.433	Terrenos Construções civis	475,9400	642.000,00 0,00	449.400,00 0,00
Lagoa Seca 1.262	Terrenos Construções civis	40,8800	62.000,00 0,00	43.400,00 0,00
Cubículo III 3.089	Terrenos Construções civis	297,0000	443.000,00 0,00	310.100,00 0,00
Tabatinga 4.136	Terrenos Construções civis	310,6200	419.000,00 0,00	293.300,00 0,00
Ribeirão 4.114	Terrenos Construções civis	381,9000	515.000,00 0,00	360.500,00 0,00
Ribeirãozinho 3.656	Terrenos Construções civis	417,7900	564.000,00 0,00	394.800,00 0,00
Vista Bela 3.517	Terrenos Construções civis	2.991,0600	4.346.000,00 0,00	3.042.200,00 0,00
Sussuarana 3.983	Terrenos Construções civis	21,7100	34.000,00 0,00	23.800,00 0,00
Candial 4.024	Terrenos Construções civis	248,5800	376.000,00 0,00	263.200,00 0,00
Passagem de Pedra 8.123	Terrenos Construções civis	60,0000	91.000,00 0,00	63.700,00 0,00
Total geral		6.706,8800	9.469.000,00	6.628.300,00

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

São Paulo, 07 de abril de 2020.



Eduardo de Salles Oliveira
Engenheiro Agrônomo
CREA-0600560875
ENGEBANC Engenharia e Serviços Ltda

ANEXO I – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com as seguintes premissas, ressalvas e limitações:

- Para fins de avaliação e cálculo de valores, consideramos que os imóveis não apresentam qualquer ônus, título alienado ou comprometimentos de qualquer natureza (técnicos, documentais, licenças, etc), que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.
- Para a execução deste trabalho, consideramos que as informações fornecidas pelo cliente são verdadeiras. Da mesma forma, consideramos como verdadeiras todas as informações obtidas junto a terceiros, tais como corretores, profissionais especializados, órgãos públicos, etc.
- Não foram realizadas averiguações profundas na documentação dos imóveis e proprietários, e os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte deste trabalho, sendo que os valores reportados não levam em consideração tais aspectos.
- Não realizamos estudos e análises de âmbito estrutural para as construções, equipamentos, sistemas ou instalações existentes, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado. Toda as áreas destes imóveis foram devidamente visitadas. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.
- As medidas dos imóveis não foram aferidas in loco, sendo que baseamos as análises de valor nas medidas informadas pelo cliente e/ou obtidas através dos documentos fornecidos.
- Reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente, por terceiros ou estimada, ou caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização dos imóveis.
- Este relatório é dirigido única e exclusivamente ao cliente nomeado na capa, e a Engebanc Real Estate não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.
- Este laudo refere-se integralmente e exclusivamente ao escopo da proposta aprovada pelo cliente junto à Engebanc Real Estate e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Dessa forma, assume-se que o laudo não poderá ser utilizado para outros propósitos que não os ora mencionados.
- Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da Engebanc Real Estate sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
- Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação, e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.

ANEXO II – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

FUNDAMENTAÇÃO

É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

Item	Especificações das avaliações		Pontos	Conformidade
	de imóveis rurais	Condição		
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	NA
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	X
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	NA
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	NA
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	X
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4	X
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	X
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante referente a	Certidão dominial atualizada	2	X
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	
PONTUAÇÃO POR CONDIÇÃO			41	
TOTAL DE PONTOS				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				

Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
	Condição	Pontos	Conformidade	Condição	Pontos	Conformidade
1	≥ 5	9	NA			
2	Maioria	7		Minoria ou ausência	0	
3	Maioria	6		Minoria ou ausência	0	X
4	Custo de reedição por caderno de preços	3	NA	Como variável conforme anexo A	3	NA
5	Por caderno de preços	3	NA	Como variável conforme anexo A	3	NA
6	Simplificado	1				
7	Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	X	Outros tratamento	2	
8	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1	X			
9	Croqui de localização	2				
10	Levantamento topográfico planimétrico	2	X			
		15			0	
						56
						II

PRECISÃO

É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	<= 30%	30% - 50%	>50%

Intervalo de confiabilidade da pesquisa :

Matric. 6.435, 6.434, 6.436, 6.433, 1.262, 4.136,	
4.114, 3.656, 3.517, 4.024 e 8.123	24%
Matric. 6.430; 3.089	25%
Matric. 3.983	30%

Grau de precisão atingido : Grau III