#interna

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Simplificado

RESUMO

IDENTIFICAÇÃO DO PARECER - NÍVEL DE PRECISÃO e FUNDAMENTAÇÃO	**AVA-2021/005.**
	ATNC-2021/084.
	PARECER TÉCNICO - NBR 14.653-3 item 9.1.2

INTERESSADO	**Solicitante**	**1420-6 Alterosa (MG)**
	Protocolo	**GST 20210810154845634/0001**
	Finalidade	**Aquisição imóvel(eis) rural(ais) por carta(s) crédito de BB Consórcio**

DATAS	**Pedido**	**10/08/2021**
	Vistoria*	***18/08/2021**
	Conclusão	**19/08/2021**

IMÓVEL	**Imóvel(eis)**	**SÍTIO CAPOEIRA (M-12086 e M-13305)**	
	Proprietários (CPF)	**LÁZARO DE SOUZA (213.152.728-49) e MATHILDE DE SOUZA (070.379.296-20)**	
	Reg./Matrícula	**R-8-12086 e R-1-13305 - livro 2-RG**	
	Localização	**Município de ALTEROSA (MG).**	
	Área total- escritura	**31,15530 ha**	
	Terras - BAIXA depreciabilidade		**R$ 1.524.000,00**
	Construções e Instalações - MÉDIA depreciabilidade		**R$ -**
	Produção Vegetal (cultura) - ALTA depreciabilidade		**R$ -**
	Valor Total (*)		**R$ 1.524.000,00**

Verificar item 18: Observações Complementares e Anexos para esclarecimentos sobre a metodologia utilizada.

Situação de domínio: posse manso-pacífica pelo(s) proprietário(s) (vide item 18).

Classificação quanto à liquidez: Alta (vide item 14 do Laudo).

CUSTO DA AVALIAÇÃO (vide planilha anexa)	**R$**	**160,00**

ENGENHEIRO AVALIADOR	**JOSÉ ANTÔNIO Luiz de Oliveira Silva** **Assessor de Agronegócios I - ATNC Regional Boa Esperança (MG).** **Engenheiro Agrônomo - CREA-MG n.º 55.979/D**

**** não autorizada vistoria pelo Banco devido a quarentena pela pandemia COVID-19.***

José Antônio Luiz de Oliveira Silva
Assessor de Agronegócios
Matricula 5252799-9
Engº Agrº CREA 55979/D-MG

AVA-2021/005.
ATNC-2021/084.
Simplificado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

DATA: **10.08.2021**

SOLICITANTE: **BANCO DO BRASIL – (1420-6) Agência ALTEROSA (MG).**

OBJETO/IMÓVEL RURAL: **SÍTIO CAPOEIRA (M-12086 e M-13305). MUNICÍPIO DE ALTEROSA (MG).**

PROPRIETÁRIO(S): **LÁZARO DE SOUZA** (CPF 213.152.728-49) e **MATHILDE DE SOUZA** (070.379.296-20).

OBJETIVO: Avaliação do valor de mercado do imóvel rural.

VAL. ATRIBUÍDOS	TERRAS	R$ 1.524.000,00
	CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES	0,00
	PRODUÇÃO VEGETAL (CULTURAS)	0,00
VALOR TOTAL		R$ 1.524.000,00

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Avaliação do imóvel rural para fins de AQUISIÇÃO por carta(s) de crédito pela BB Consórcios.

VALOR TOTAL ESTIMADO: **R$ 1.524.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOS E VINTE E QUATRO MIL REAIS).**

MÉTODO, NÍVEL DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: pela impossibilidade de utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), de acordo com a Norma Brasileira ABNT-NBR 14.653-3:2004 no seu item 9.1.2, esta avaliação fica estabelecida como PARECER TÉCNICO (conforme IN 716-1 item 2.2.6.4.1.1.1).

1- DATA DA VISTORIA: não autorizada vistoria pelo Banco devido a quarentena na pandemia COVID-19.

2- TÍTULO DE DOMÍNIO:

SÍTIO CAPOEIRA: Matrículas **12.086** (23,5628 ha), R-08 e **13.305** (7,5925 ha), R-01, ambas livro 2-RG, município de Alterosa e comarca de Areado (MG), EPCV registradas R-08 e R-01 em 27/10/2004 no C.R.I. da comarca, conforme certidões emitidas em 29/06/2021 (M-12086) e 06/08/2021 (M-13305).
Confrontantes (conforme certidões): João Marcio de Oliveira, Jane de Matos Terra Faloni, Jair Teixeira Terra, sucessores de Hipólito Martins Faloni, Lair Ribeiro Terra, Luiz Ribeiro Terra, Romeu Candido Mattos, Sebastião Augusto Alves e Ésio Romes.
Situação de domínio: posse exercida pelos proprietários. Sr. Joaquim de Ávila Neto é promitente-comprador deste imóvel avaliando.

3- ÁREA TOTAL: 31,1553 ha (de escrituras).

4- LOCALIZAÇÃO: Imóvel situado a 4 Km de Alterosa (MG), sendo 1,6 km em estrada de terra.

5- DESTINAÇÃO DO IMÓVEL: estima-se que grande parte deste imóvel está com pastagens degradadas não exploradas economicamente e parte da área está sob Matas ciliares e APP (vide CAR).

6- SITUAÇÃO: O acesso ao imóvel é a partir do trevo principal de Alterosa pela Rodovia no sentido à Areado, por 2,5 km entra à esquerda e segue na estrada de terra por 1,6 km até o imóvel avaliando. A estrada possui ótima trafegabilidade durante todo o ano.

7- MAPEAMENTO DO USO ATUAL DO SOLO: O imóvel possui a seguinte **estimativa** de utilização das terras, com base nas informações do Sr. Wellington (filho do comprador) para a localização do imóvel:

Terras Cultiváveis:

-Terras adaptadas a culturas, sob pastagens degradadas não exploradas economicamente:
20,66 ha – Classe II (pastagem degradada);

Terras não aptas para vegetação produtiva:

-Terras destinadas às matas ciliares e APP:
10,4953 ha – Classe VIII (matas, APP e RL averbada).

8- IDENTIFICAÇÃO PEDOLÓGICA E CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS: Predominam solos argissolos latossólicos, com baixa fertilidade natural, textura média a média-argilosa, passíveis de exploração econômica desde que corrigidos os fatores limitantes de conservação/adequação do solo.

9- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: Relevo suave ondulado a ondulado (próximo ao córrego/nascente). **Recursos Hídricos:** O imóvel possui nascente e pequeno córrego, mas sem utilização de recursos hídricos para irrigação. **Restrições Físicas e ambientais:** aparentemente não há restrições físicas no imóvel avaliando. **Não há averbação do CAR (Cadastro Ambiental Rural) nas certidões apresentadas, porém foi apresentado ao BB (CAR único com área total das duas matrículas).**

10- MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES: Estradas municipais, estaduais e federais.

11- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS: Estão na sede municipal.

12- POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: O imóvel tem potencial para exploração da cafeicultura, lavouras de grãos e agropecuária em geral. Possui médio potencial agropecuário (área média, relevo mecanizável em grande parte do imóvel, com recursos hídricos e solos com fertilidade corrigida).

13- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: O imóvel se localiza numa região de exploração agropecuária, principalmente com as culturas de café, milho, cana e atividade pecuária mista predominando as raças azebuadas. Os solos predominantes

são os latossolos, com baixa fertilidade natural. A precipitação média anual é de 1.638 mm. A região é bem servida por estradas pavimentadas e telefonia.

14- DIAGNÓSTICO DE MERCADO: O imóvel em questão é de **ALTA LIQUIDEZ** (considerando até 6 meses como prazo provável para eventual alienação do imóvel), em função de seu potencial de utilização (item 12 acima) e por ter área pequena coerente com a média de imóveis alienados na região.

15- CRITÉRIOS ADOTADOS NA PESQUISA DE PREÇOS:

15.1- Terras:

A determinação do valor foi baseada em informações coletadas junto a corretores de imóveis rurais da região, produtores rurais e técnicos prestadores de assistência rural. Como os dados coletados não foram suficientes para utilizar o método comparativo direto nem fazer tratamento estatístico, optou-se pela avaliação como PARECER TÉCNICO sem classificação de grau de fundamentação e precisão.

15.2- Benfeitorias: descritas em anexos neste parecer.

16- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Especificação		VALOR TOTAL (R$)
Terra Nua (VTN)		R$ 1.524.000,00
Construções e Instalações		0,00
Produção Vegetal (culturas)		0,00
VALOR TOTAL	**31,1553 hectares**	**R$ 1.524.000,00**
VALOR MÉDIO DO IMÓVEL – R$/ha		**48.916,24**

Para maiores esclarecimentos ver Anexo- determinação do valor do bem.

17- CONCLUSAO: RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Especificação	Reais	Dólar
Valor de Mercado	1.524.000,00	287.411,60

Dólar comercial de venda, Fonte: BACEN-PTAX de 18/08/2021.	5,3025

18- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

- Não realizada vistoria ao imóvel avaliando pela restrição para deslocamento a serviço imposta pelo Banco devido a quarentena pela pandemia COVID-19;
- Observado que sobre o imóvel não pesam projetos de desapropriação nem riscos de invasão;
- Apresentadas cópias dos documentos de domínio do imóvel avaliando (certidões de ônus) emitidas em 29/06/2021 e 06/08/2021;
- Não realizada a apuração de débitos sobre o imóvel, a cargo da solicitante;

Parecer Técnico de avaliação de uso restrito (NBR 14.653-1, item 10.3) – não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros.
Matrícula BB: F 5.252.799-9 José Antônio Luiz de Oliveira Silva - Eng.º Agrônomo – CREA-MG 55.979/D.
Agência-sede: 0173-2 Boa Esperança (MG).

José Antônio Luiz de Oliveira Silva
Assessor de Agronegócios
Matricula 5252799-9
Engº Agrº CREA 55979/D-MG

- Este Parecer Técnico de avaliação segue informações e documentos relativos à área total constante em escrituras (31,1553 ha) caracterizada no item 2 acima. Embora sejam duas matrículas é considerado único imóvel rural, tendo único CAR, único ITR/NIRF e único CCIR;
- As áreas caracterizadas, no item 7 acima, foram estimadas com base na informação feita pelo Sr. Wellington (filho do Joaquim de Ávila Neto-comprador deste avaliando) e pelas coordenadas constantes no CAR. Não realizamos as medições (GPS) da área de cada gleba, nem mesmo medição do imóvel inteiro. Apresentados croquis e mapas topográficos (anexados a este parecer) feitos pela empresa ATNI Hábil sendo RT Karlos Henrique de Oliveira Pereira. Consta na AV-1-M-12086 área de 4,9343 hectares como Reserva Legal;
- Não houve como utilizar o método de avaliação técnica sem vistoria no local, sendo então emitido parecer com estimativa de valor;
- As seguintes coordenadas geográficas apresentadas pelo cliente (casa precária): S 21 º 16 ' 37,26 " e W 46 º 07 ' 54,02 " e altitude de 818 metros;
- Constam nessas certidões apresentadas (emitidas em 29/06/2021 e 06/08/2021) como últimos registros o R-8-M-12086 e R-01-M-13305;
- **Segundo informado pelo Sr. Lázaro (vendedor), o Sr. Joaquim comprou este imóvel avaliando pelo valor de R$ 120 mil o alqueire (2,42 hectares) e aguarda o pagamento pela BB Consórcio.**

ENCERRAMENTO

19 – Parecer Técnico de Avaliação do imóvel rural denominado Sítio Capoeira – matrículas: 12086 e 13305, no município de Alterosa (MG), conforme Norma ABNT NBR 14.653-3:2004.

Imóvel descrito e caracterizado neste Parecer Técnico é avaliado por:

R$ 1.524.000,00

(UM MILHÃO E QUINHENTOS E VINTE E QUATRO MIL REAIS)

19.1- Local e data do Parecer: Boa Esperança (MG), 19/08/2021.

19.2 – Custo da Avaliação: R$ 160,00 (ver planilha anexa).

19.3 – Responsável Técnico/ Engenheiro de Avaliação:

JOSÉ ANTÔNIO LUIZ DE OLIVEIRA SILVA.
Assessor de Agronegócios I
Engenheiro Agrônomo – CREA-MG n.º 55979/D

Observado o IN 716-1 item 2.2.2.1 *(x) sim () não*

Parecer Técnico de avaliação de uso restrito (NBR 14.653-1, item 10.3) – não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros.
Matrícula BB: F 5.252.799-9 José Antônio Luiz de Oliveira Silva - Eng. º Agrônomo – CREA-MG 55.979/D.
Agência-sede: 0173-2 Boa Esperança (MG).

José Antônio Luiz de Oliveira Silva
Assessor de Agronegócios
Matricula 5252799-9
Engº Agrº CREA 55979/D-MG

ANEXO - DETERMINAÇÃO DO VALOR

COMPONENTE DE BAIXA DEPRECIABILIDADE

1. TERRA NUA

Classe uso solo	Características das terras	Área ha	Valor R$/ha	Escala percentual		Valor total R$
				Valor	Situação	
II	suave ondulado (pasto)	20,6600	70.150,72	95%	100%	1.376.800,00
VIII	APP/matas/RL	10,4953	70.150,72	20%	100%	147.200,00
TOTAL		**31,1553**				**1.524.000,00**

Capacidade de uso dos solos segundo KOSMA

Valor da terra nua/ha - VTN	**48.916,24**

Código	Tipo de Uso do Solo	Áreas (ha)
1	Agricultura - lavouras anuais	-
2	Agricultura - lavouras perenes	-
3	Pastagem Cultivada	-
4	Pastagem Nativa	-
5	Pastagem Degradada	20,6600
6	Silvicultura (florestas comerciais)	-
7	Silvicultura (mata nativa)	-
8	Áreas de preservação (RL, APP)	10,4953
9	Lagos, lagoas	-
10	Construções e Benfeitorias	-
	Total:	**31,1553**

COMPONENTE DE MÉDIA DEPRECIABILIDADE

2. CONTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

Descrição	anexo	Valor
não avaliadas	1.a	-
TOTAL		-

COMPONENTE DE MÉDIA DEPRECIABILIDADE

3. PRODUÇÃO VEGETAL (CULTURAS)

Descrição	Ref. *	Valor
Pastagem sem valor econômico.	1.b	-
TOTAL		-

4. QUADRO RESUMO

Especificação	Valor
Terra nua	1.524.000,00
Construções e Instalações	-
Produção Vegetal (culturas)	-
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	**1.524.000,00**

permitido arrendondamento de até 1% do valor do imóvel

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL - R$/ha	**48.916,24**

José Antônio Luiz de Oliveira Silva
Assessor de Agronegócios
Matricula 5252799-9
Engº Agrº CREA 55979/D-MG

ANEXO - PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO

QUADRO III - SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

QUADRO RESUMO

Nº do Elemento	Elemento Pesquisado R$/ha	Elemento Selecionado R$/ha	Elemento Selecionado/Aceito R$/ha
01	68.057,49	68.057,49	68.057,49
02	45.786,50	não	não
03	69.252,08	69.252,08	69.252,08
04	32.050,55	não	não
05	70.205,96	70.205,96	70.205,96
06	65.245,76	65.245,76	65.245,76
07	102.507,23	não	não
08	103.019,62	não	não
09	56.140,35	56.140,35	56.140,35
10	-	não	não

Nº de elementos pesquisados	9	5	5
Média aritmética (X)	68.029,50	65.780,33	65.780,33
Mi = X - 30% X (Mi = limite inferior)	47.620,65	46.046,23	46.046,23
Ms = X + 30% X (Ms = limite superior)	88.438,35	85.514,43	85.514,43
Nº de elementos pesquisados após saneamento			5
Média aritmética após saneamento			65.780,33

Desvio Padrão sobre a amostra saneada (S = Desvpad [n elementos aceitos])	**5.701,75**
Intervalo de confiança, nível de 80% = $e = [t_{n-1}, X/2] \times [S/(n-1)^{1/2}$	**4.370,39**
[t n-1, X/2], conforme tabela "valores percents para distribuição de Student"	**1,533**

VALORES ENCONTRADOS	VALOR MÍNIMO	**61.409,94**
	VALOR MÉDIO	**65.780,33**
	VALOR MÁXIMO	**70.150,72**

Amplitude de variação entre o valor médio e os extremos, em %	**13,29%**

José Antônio Luiz de Oliveira Silva
Assessor de Agronegócios
Matrícula 5252799-9
Engº Agrº CREA 55979/D-MG

Imóvel(eis) *SÍTIO CAPOEIRA (M-12086 e M-13305)*
Proprietários (CPF) *LÁZARO DE SOUZA (213.152.728-49) e MATHILDE DE SOUZA (070.379.296-20)*

ANEXO - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

1.a. DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

Item	Características	Idade aparente	Estado conserv.	Unidade	Dimensão	Custo Unitário	KD	KF	Valor
não avaliadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL									-

KD = Fator para depreciação KF = Fator de funcionalidade

1.b. DESCRIÇÃO DE BENFEITORIAS - PRODUÇÃO VEGETAL (CULTURAS)

Item	Características	Idade aparente	Estado conserv.	Unidade	Dimensão	Custo Unitário	Valor
Pastagem sem valor econômico.	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL							-

José Antonio Luiz de Oliveira Silva
Assessor de Agronegócios
Matrícula 9252799-9
Engº Agrº CREA 55979/D-MG

#interna

CUSTOS DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO DE AVALIAÇÃO

DEPENDÊNCIA RESPONSÁVEL		**1420-6 Alterosa (MG)**

Custos referentes ao ATNC Regional Boa Esperança -MG.

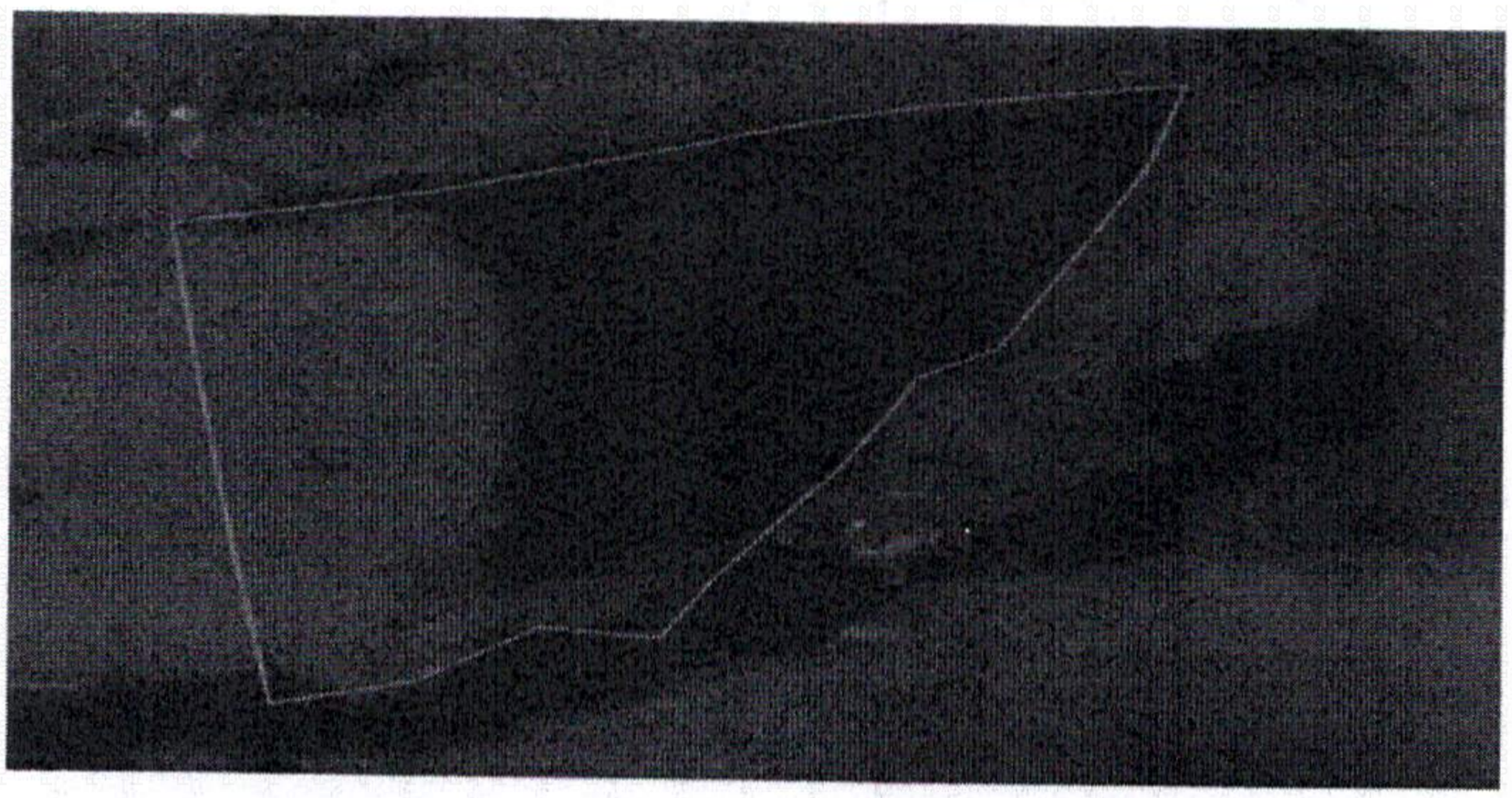
Identificação do laudo			**AVA-2021/005.**
			ATNC-2021/084.
Nível precisão			**PARECER TÉCNICO - NBR 14.653-3 item 9.1.2**
Solicitação	Solicitante		1420-6 Alterosa (MG)
			1420-6
	Documento		GST 20210810154845634/0001
	Finalidade		Aquisição imóvel(eis) rural(ais) por carta(s) crédito de BB Consórcio
Datas	Pedido		10/08/2021
	Vistoria		*18/08/2021
	Conclusão		19/08/2021
Imóvel	Imóvel(eis)		SÍTIO CAPOEIRA (M-12086 e M-13305)
	Proprietários (CPF)		LÁZARO DE SOUZA (213.152.728-49) e MATHILDE DE SOUZA (070.379.296-20)
	Reg./Matrícula		R-8-**12086** e R-1-13305 - livro 2-RG
	Localização		Município de ALTEROSA (MG).
	Área	#	31,1553
	Valor	#	1.524.000,00
Custo Levantamento	Horas		- 0,0 hora(s)
	Km - boa		- 0,0 Km
	Km - ruim		- 0,0 Km
	Outras desp.(VRR)		- -
	Custo		-
Custo Elaboração	Horas		160,00 4,0 hora(s)
	Outras desp.		-
	Custo		**160,00**
CUSTO da AVALIAÇÃO	**TOTAL**		**160,00**
	Despesas Repassadas:	**R$**	-
	CDA (combustível)		**Cartão Alelo Auto**

**** não autorizada vistoria pelo Banco devido a quarentena pela pandemia COVID-19.***

José Antônio Luiz de Oliveira Silva
Assessor de Agronegócios
Matrícula 5252799-9
Engº Agrº CREA 55979/D-MG

CROQUI

Proprietário do Imóvel:	Lazaro de Souza	Porcentagem :	50%	CPF/CNPJ:	213.152.728.49
Proprietário do Imóvel:	Mathilde de Souza	Porcentagem :	50%	CPF/CNPJ:	070.379.296.20
Denominação do Imóvel:	Sitio Capoeira			Celular:	(11) 94382-6864
Área total do Imóvel (há):	7,5925			Matricula:	13.305
Município/UF:	Alterosa - MG			Latitude:	21°16'31.78"S
				Longitude:	46° 7'46.96"O



Area total da propriedade

quinta-feira, 1 de julho de 2021

Lazaro de Souza
213.152.728.49

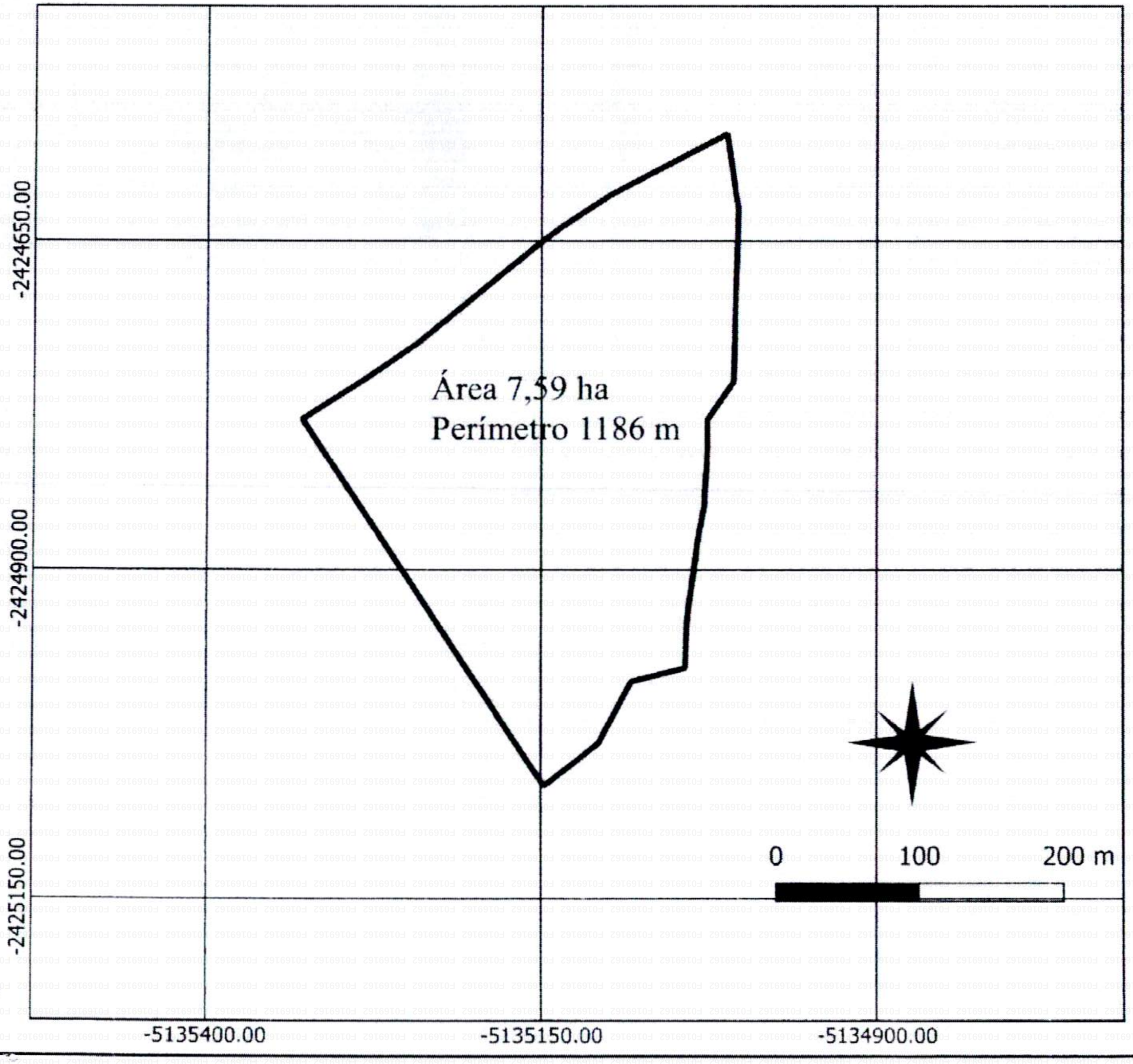
Maria Heliodora Pereira de Souza
054.608.278-50

Karlos Henrique O. Pereira
Engenheiro Agrônomo
CREA-MG 109206/D

Mathilde de Souza
070.379.296.20

Hábil Assessoria e Consultoria Ltda
Karlos Henrique de Oliveira Pereira
CREA: MG 109206/D

Sítio Capoeira



PROJETO TOPOGRÁFICO

Conteúdo
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Localização
ALTEROSA - MG

karlos Henrique de Oliveira Pereira
Topógrafo CREA MG109206D

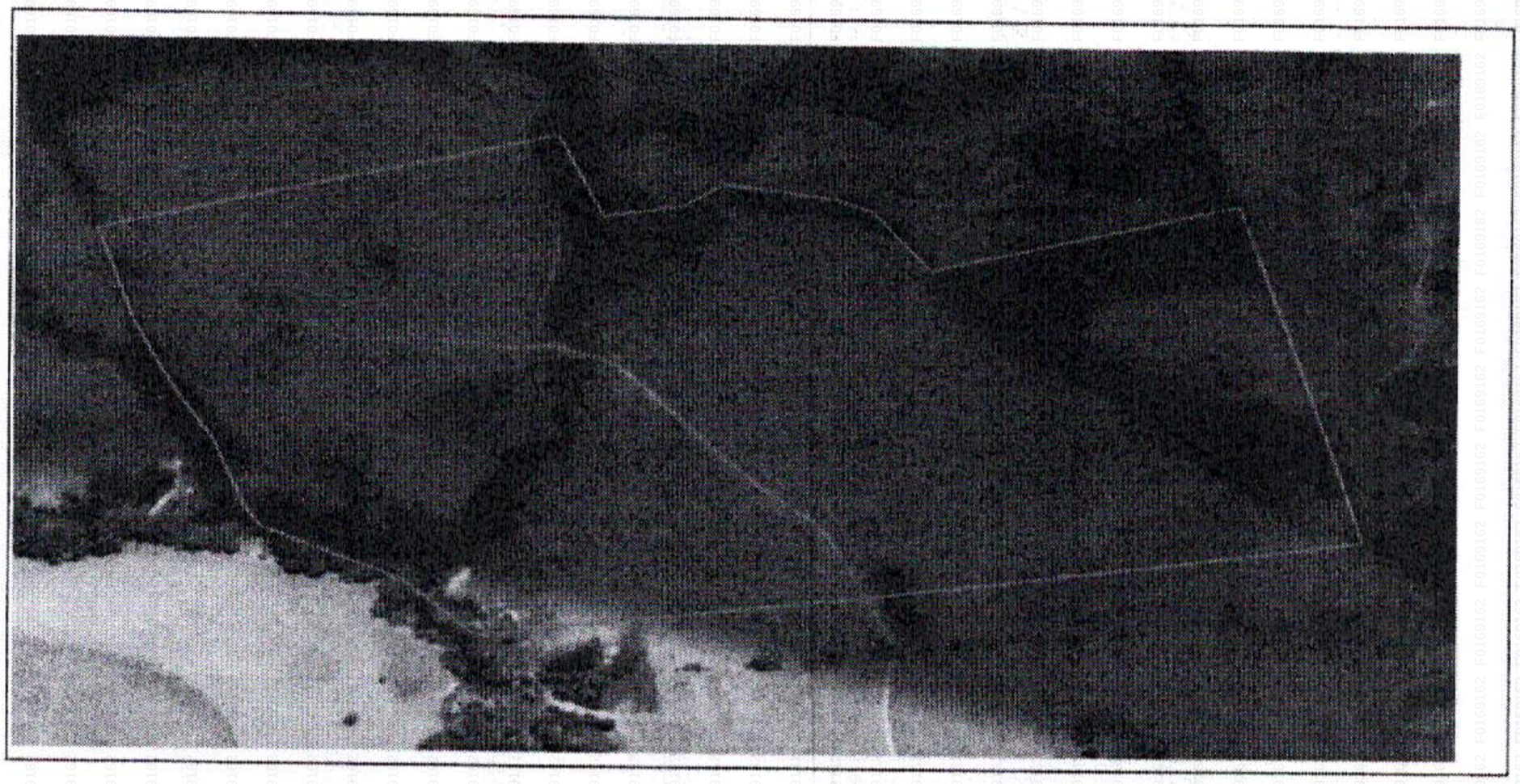
Karlos Henrique O. Pereira
Engenheiro Agrônomo
CREA-MG 109206D

Karlos Henrique de Oliveira Pereira

CROQUI

Proprietário do Imóvel: Lazaro de Souza
Proprietário do Imóvel: Mathilde de Souza
Denominação do Imóvel: Fazenda Santa Maria
Área total do Imóvel (há): 23,5628
Município/UF: Alterosa - MG

Porcentagem : 50% CPF/CNPJ: 213.152.728.49
Porcentagem : 50% CPF/CNPJ: 070.379.296.20
Celular: (11) 94382-6864
Matricula: 12.086
Latitude: 21°16'51.09"S
Longitude: 46° 7'53.32"O



Area total da propriedade

quinta-feira, 1 de julho de 2021

Lazaro de Souza
213.152.728.49

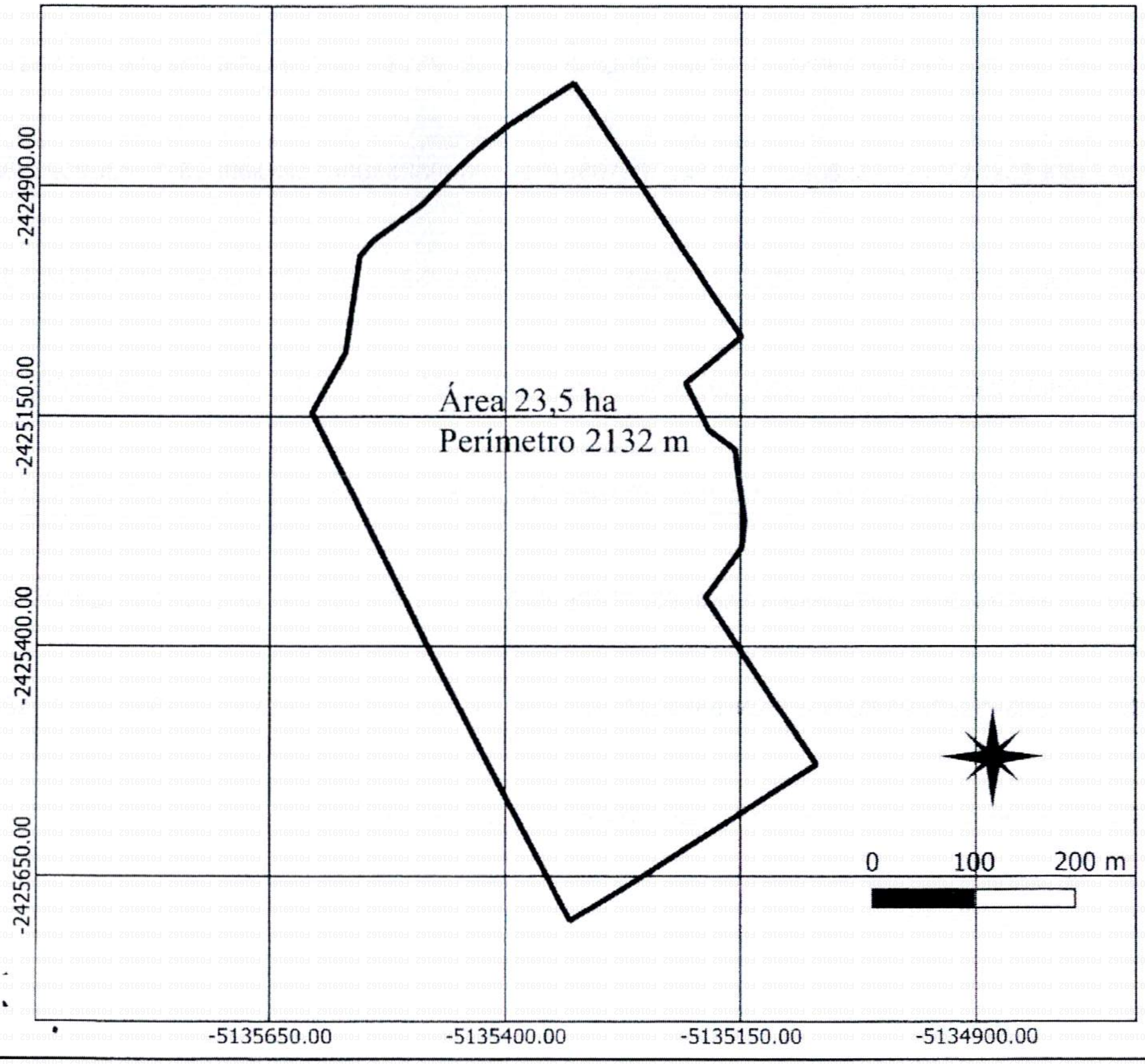
Maria Heliodora Pereira de Souza
054.608.278-50

Mathilde de Souza
070.379.296.20

Hábil Assessoria e Consultoria Ltda
Karlos Henrique de Oliveira Pereira
CREA: MG 109206/D

Karlos Henrique O. Pereira
Engenheiro Agrônomo
CREA-MG 109206D

Fazenda Santa Maria



PROJETO TOPOGRÁFICO

Conteúdo
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Localização
ALTEROSA - MG

karlos Henrique de Oliveira Pereira
Topógrafo CREA MG109206D

Karlos Henrique O. Pereira
Engenheiro Agrônomo
CREA-MG 109206D

Karlos Henrique de Oliveira Pereira