LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1 - PROPRIETÁRIO: SEFERT CEREALISTA COMERCIO E REPRESENTACOES DE CEREAIS LTDA CNPJ N. 29.712.884/0001-99

2 - SOLICITANTE: José Vagner Azanha Myra - CPF281.328.458-03

3 - OBJETIVO: Garantia de Operação de Crédito.

4 - MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados de Mercado.

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de um imóvel com área total de 14,74 alqueires ou 35,68 ha, denominado Fazenda Boa Vista, Bairro Boa Vista, situada no Município de Santa Cruz do Rio Pardo e Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo -SP, matrícula 43.363. Tendo como coordenada para entrada o marco 22°54'32,81" S 49°36'00,44" O, conforme CAR. Vistoria realizada em 30/06/2023.

5.1- ACESSO AO IMÓVEL: SCRPardo Bairro da Estação, Saída para Rua Olavo Madureira para Residencial Pacaembu, estrada de acesso ao Bairro Boa Vista, percorrer 130 metros á direita estará na propriedade.

5.2- RECURSOS HIDRICOS: Não possui nascentes, ribeirão ou poço profundo..

5.3- TOPOGRAFIA: O imóvel objeto desta avaliação possui relevo plano em 100% da área, apresenta declividade que varia de 2 á 3%.

5.4- COBERTURA VEGETAL: Área de cana de açúcar e sorgo corresponde aproximadamente 100 % da área.

5.5 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS: A propriedade pode ser de multiuso. Culturas anuais ou perenes, sendo classificada na Classe I – Apta para quaisquer culturas, sem práticas de conservação e correção do solo.. Possui solo classificado de acordo com o Mapa Pedológico do Estado de São Paulo (OLIVEIRA, 1999 *apud* DEMARCHI, 2011), Nitossolo Vermelho (NV-1) textura argilosa e relevo suave.

5.6- OUTROS USOS: Uso futuro devido a sua localização é para loteamento urbano.

5.7- BENFEITORIAS: Não Possui.

5.8 - OUTRAS INFORMAÇÕES: O imóvel possui localização estratégica, em uma área de fácil acesso final da Rua Olavo Madureira a 130 metros da área urbana, onde as condições de chegada são ótimas, e a outra entrada está na Avenida Jesus Gonçalves a 80 metros da área urbana, o que proporciona grande facilidade para saída de produção do estabelecimento. A propriedade altamente valorizada em função de suas características e possibilidades de explorações. A propriedade encontra-se em uma região muito favorável e valorizada e que está em constaste crescimento de áreas urbanas ao seu redor. De acordo com informações da região, concluo que a área pode ser facilmente comercializada.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO: Imóvel com demanda elevada de mercado, devido suas características de relevo, fertilidade e localização, sendo hoje considerado valores de área urbana com liquidez imediata.

7. VALOR DE MERCADO: Com base na localização e valor de mercado atual, juntamente com a experiência nas recentes avaliações feitas, avalio que o imóvel objeto da matrícula 43.363 de área total de 14,74 alqueires ou 35,68 ha, o valor mínimo a razão de R$ 330.578,51 o ha, sendo valor total da área total R$ 11.795.041,32, e como valor máximo a razão de R$ 413.223,14 o ha, sendo portanto, valor total da área avaliado pelo valor de R$ 14.743.801,63.

Santa Cruz do Rio Pardo-SP, 16 de Abril de 2025.



_____

Antonio Salvador Consalter

EngºAgrº CREASP 0600368580

8.0 - ANEXOS:

8.1 - FOTOGRAFIAS: ,

Acesso á propriedade.



Área de Plantio











8.2 - ROTEIRO DE ACESSO: Rua Olavo Madureira para Residencial Pacaembu, estrada de acesso ao Bairro Boa Vista e Salto dos Menegazzo, percorrer 130 metros á direita estará na propriedade.

Croqui da propriedade:

