LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **Nome:** Fazenda Contendas (Fazenda Rancho Alegre)
- **Localização:** Distrito de Santana de Patos, Município de Patos de Minas/MG
- **Área Total:** 68,3193 hectares (ha)
- **Registro:** CRI Matrícula nº **54.989**, Livro 2-G/I, fls. 92
- **Termo de Reserva Florestal:** nº **6-6.661**, Livro 2-Z, fls. 162
- **Cadastro INCRA:** nº **416.061.033.111-6**
- **NIRF:** nº **0.699.778-3**

2. FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de **comercialização**.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- **Benfeitorias:**
  - Casa principal (padrão elevado em excelente estado de conservação): 4 quartos, 2 suítes, 2 salas, cozinha, 2 banheiros sociais, quarto de despensa varandas, piscina e quiosque.
  - Casa secundária em boas condições.
  - Curral completo com barracão coberto.
  - Cerca de alambrado e divisões de pastos (arame liso, 6 piquetes).
- **Recursos Hídricos:**
  - 2 represas, mina d'água, córrego na divisa.
- **Solo e Pastagem:**
  - Formação predominante em **capim braquiária**.
  - Relevo: parcialmente plano e acidentado (fotos anexas).
- **Acessibilidade:**
  - Localizado a **16 km de Patos de Minas/MG**, com acesso pela **BR-365**.
  - Acesso a via de terra, 1,7 km em boas condições.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

- **Critérios adotados:**
  - Valor de mercado na região (comparativo com propriedades similares).
  - Qualidade das terras, infraestrutura, recursos hídricos e localização privilegiada.
- **Valor por hectare: R$ 60.000,00** (sessenta mil reais).

5. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

- **Cálculo:** 68,3193 ha × R$ 60.000,00/ha = **R$ 4.099.158,00** (quatro milhões, noventa e nove mil, cento e cinquenta e oito reais).

6. CONCLUSÃO

- O imóvel apresenta **alto valor de mercado** devido à sua estrutura, localização estratégica e recurso hídricos existentes.

7. ASSINATURA E RESPONSABILIDADE TÉCNICA

- **Avaliador Responsável:** JÚLIO CESAR SALLES DE ARAUJO – CRECI 50269/MG



Patos de Minas/MG, 26 de maio de 2025.