LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LAUDO Nº1032 / 2025

DANIEL JACOBS IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 14.667.326/0001-81, empresa com sede na Rua Padre Maximiliano, nº602, sala 102, bairro Centro, por seu responsável técnico, Daniel Jacobs, CPF 004.092.640-08, CRECI/RS nº. 40.223F, CNAI 35.271, emite o presente Laudo de Avaliação Imobiliária.

1. IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

A proprietária do imóvel é a SICREDI UNIÃO RS/ES, CNPJ 88.894.548/0001-73, com sede na Rua Sete de Setembro, nº899, município de Cerro Largo/RS.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – MEMORIAL DESCRITIVO

Uma parte de terras, com a área de 70.000m², situada no lugar denominado Rincão dos Furtados, distrito de Coimbra, Interior, no município de São Miguel das Missões/RS, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terras de Lucas Bortolotto; ao Sul, com terras de Leonir Antônio Vendruscolo; ao Leste, por uma estrada que vai de Coimbra ao Passo do Osório; e ao Oeste, por uma sanga sem denimonação.

Matrícula 0257 do Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel das Missões/RS.

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO IMÓVEL

Quando Imóvel Rural			
Área Produtiva (%)	Área APP (%)	Área Residencial (%)	Possui/Necessita:
100	---------	---------	( ) Acesso à estrada (X) Servidão de Passagem

4. RELATO E DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de Setembro de 2025, na parte da manhã, sem acompanhamento, visto que já havia sido passado localização e croqui.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em uma região com topografia de leves aclives/declives, solo predominante denominado “chão vermelho”, próprio para o cultivo de cereais e/ou pastagens.

6. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para avaliar o imóvel foi utilizado o MCDDM – Método comparativo direto de dados de mercado.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição	Nº Matrícula	Área Total (m2)	Área Produtiva (m2)	Valor Área Produtiva (R$)	Área APP (m2)	Valor Área APP (R$)	Valor Total (R$)
Fração Rural	0257	70.000	70.000	525.000,00	------	------	525.000,00
Total							**525.000,00**

Valor para venda forçada/leilão: R$ **420.000,00**

8. COMENTÁRIOS

Conforme descrito no Av.26, de 05/07/2021, tal área deveria fazer divisa ao Leste "com estrada que vai de Coimbra ao Passo do Osório", porém tal área é encravada, não há estrada em nenhuma de suas faces. Assim sendo, tal descrição deve estar equivocada ou a área não é essa.

IMÓVEL EM USO.

9. ENCERRAMENTO.

Sendo o que tínhamos para o momento, ficamos a disposição para esclarecimentos a quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito deste trabalho.

Cerro Largo/RS, 14 de Setembro de 2025

gov.br Documento assinado digitalmente
DANIEL JACOBS
Data: 15/09/2025 17:28:43-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Daniel Jacobs - CRECI/RS 40.223 / CNAI 35.271
DANIEL JACOBS IMOBILIÁRIA LTDA
CNPJ 14.667.326/0001-81

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Face sul



Face norte



CROQUI DA ÁREA





PONTO	LATITUDE	LONGITUDE
A	-28.834950	-54.397828
B	-28.834810	-54.397655
C	-28.834013	-54.397532
D	-28.833831	-54.397154
E	-28.832375	-54.396391
F	-28.832095	-54.396104
G	-28.831372	-54.395837
H	-28.831200	-54.395464
I	-28.831335	-54.395048
J	-28.831770	-54.394900
K	-28.832469	-54.394783
L	-28.835764	-54.396414

ROTEIRO: Saindo da zona urbana de São Miguel das Missões/RS pela Rua Jandir Nascimento, ao cruzar pelo cemitério municipal, segue 36,6km por estrada sinuosa em sentido sul até a localizada de Coimbra, e ao chegar na Agropan, dobra a direita e segue por mais 9,2km, então dobra a esquerda, acessando estrada particular por 650m até a sede, desta percorre mais 450m por área de plantio até a referida fração.

Link Google Maps: https://maps.app.goo.gl/TTQiLuL6kz3MaX1i9?g_st=aw