

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FAZENDA

Monjolo

AGOSTO DE 2024

INFORMAÇÕES GERAIS

- **Espécie:** Atualização do Laudo Técnico de Avaliação (nº 31693/05 e Junho de 2022), sem visita física ao Imóvel.
- **Solicitante:** Rhesus Medicina Auxiliar Ltda
- **Objeto:** Imóvel Rural – Fazenda Monjolo/Gleba 03
- **Local:** Município de Formoso/MG
- **Finalidade:** Determinação de Valor de Mercado para Venda.
- **Data Considerada:** agosto de 2024.

AVALIAÇÃO

Através do Método Comparativo de dados de Mercado, devidamente tratado por Instrumental de estatística Inferencial, calculou-se o Valor da terra nua, juntamente com as benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas da época da última avaliação (2022).

INFORMAÇÕES DE MATRÍCULA

- **Denominação:** Fazenda Monjolo/Gleba 03.
- **Área Avalianda (ha):** 2.450,90
- **Registro Atual-Matrícula:** 2.521
- **Cartório:** Ofício do Registro de Imóveis de Buritis/MG
- **Município:** Formoso.
- **Comarca:** Buritis.
- **Estado:** Minas Gerais.

Nota - A área avalianda, apresenta 2.450,90 ha, desmembrados de uma área maior pertencente à fazenda Piratinga ou São Cristóvão, matrícula nº 2.427 do Ofício do Registro de Imóveis de Buritis/MG.

TOPOGRAFIA

- Levemente Ondulada ⇨ 50% (Cinquenta Porcento)
- Ondulada ⇨ 30% (Trinta Porcento)
- Acidentada ⇨ 20% (Vinte Porcento)

COMPOSIÇÃO DAS TERRAS

Especificação	Área(ha)
Culturas Permanentes	*****
Culturas Temporárias	*****
Pastagens Naturais	*****
Reserva Florestal e Preservação Permanente	539,20
Benfeitorias	*****
Outras- Cerrados/Pastagens Nativas	1.911,70
Total	2.450,90

VALOR FINAL DAS TERRAS

A área do imóvel, objeto da presente avaliação, apresenta as seguintes características:

- **Área** ⇨ **2.450,90ha**
- **Acesso** ⇨ **1**
- **Culturas** ⇨ **0**
- **Vocação** ⇨ **0**

Substituindo os valores dessas variáveis na equação que explica o comportamento do valor, temos:

$$\ln([V.U.]) = 9,8464 - 0,15629 \times \ln([2.450,90]) + 0,5107 \times [0] + 0,23546 \times [1] + 0,11150 \times [0]$$

$$V. \text{ Unit. (por ha de área rural)} = R\$ 7.053,11/ha$$

Para fins do presente estudo, foi adotado o Valor Médio do Intervalo de Confiança Estabelecido para o Unitário.

Sendo que o modelo estatístico apresenta relação diretamente proporcional entre acesso e valor unitário, culturas e valor unitário, e vocação e valor unitário, o signatário acredita que o valor (por ha de área rural) mais correto seja:

V. Unitário (por ha de área rural) = R\$ 7.053,00/ha

Multiplicando-se esse unitário pela área do imóvel em análise, temos seu valor para venda à vista, em agosto de 2024, no montante de:

Valor do Imóvel = R\$ 7.053,00/ha x 2.450,90

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 17.286.000,00

(dezesete milhões, duzentos e oitenta e seis mil reais)

***VALOR VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2024**

- ❖ O presente Laudo é sigiloso- Confidencial e de Propriedade Exclusiva do Consultente.



José Humberto Perim
Perícias Imobiliárias/Judiciais
Creci 184275-F
CNAI 24854