LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – FAZENDA LIMOEIRO

2 – SOLICITANTE: – CAETANO ROTTILI

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

4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel rural medindo 867,00 has, situada no distrito denominado Quebra Coco, nas imediações da rodovia que liga Sidrolândia a Dois Irmãos do Buriti, no município de Sidrolândia-Ms, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sidrolândia-Ms, matrícula 1.904, denominada de Fazenda Limoeiro..

4.1- ACESSO AO IMÓVEL: Fica localizada a 9 Km do asfalto na estrada Sidrolândia/Dois Irmãos do Buriti.

4.2- RECURSOS HÍDRICOS: Possui um ribeirão denominado Canastrão em uma das divisas.

5.- TOPOGRAFIA: O imóvel objeto desta possui relevo plano, com textura entre 22 a 30% de argila.

6.- COBERTURA VEGETAL:

- Reserva florestal nativa em 20% da área.
- Área de pastagem com capim brachiarão em aproximadamente 690 has.

6.1 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS: A propriedade está enquadrada segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por JADER DE VARGAS CORREA BEIXERA/TEBIBURIBA LUDA LUIZ DOS SANTOS DO NASCIMENTO, em 29/03/2023 18:31:14, sob o número WCGR.23.03.29.0350 e autenticado digitalmente em 29/03/2023 18:31:14, sob o número WCGR.23.03.29.0350. Para a certificação da autenticidade deste documento, consulte o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servlet/portalDocumentoAutenticidade e informe o código de verificação WCGR.23.03.29.0350 e o código de controle 6C7D.7FIGx.

6.2- OUTROS USOS: Atualmente a propriedade está com atividade de pecuária, mas tem potencial para ser transformada em agricultura, pois suas terras são de boa qualidade.

7- BENFEITORIAS:

- Rede elétrica trifásica.

- 13 cochos cobertos.

- 33.200 mts de cercas em bom estado de conservação.

- Água encanada com 3.100 mts em tubos de PVC..

- 12 bebedouros de 10.000 litros cada.

- Corredor Central

- 24 divisões de pastos com cercas de 5 fios de arame liso em bom estado de conservação.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO: Conforme a finalidade da avaliação, analisar o mercado de forma indicar a liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura, conduta e desempenho do mercado. Classifico o imóvel quanto à liquidez do mesmo, como ALTA LIQUIDEZ.

8.0 – VALOR DE MERCADO: Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural da matrícula 1.904, considerando o valor da terra nua, suas benfeitorias e qualidade da terra, podendo ser agricultável a razão de R$47.000,00 por hectare, desta forma, de acordo com a área de 867 has, podemos definir que o valor do imóvel avaliado é de R$ 40.749.000,00 (Quarenta milhões, setecentos e quarenta e nove mil reais).

Campo Grande, Ms, 29 de março de 2023

ROBERTO LOURENÇONE
CRECI-4.800/MS

Este documento é copia do original assinado digitalmente por JADE CAVALCANTI CORREA BEZERRA LUCIANA BEZERRA LUCIANA DE ALMEIDA ESTEVES WALDO ALVARO SERRO DO BRASIL Data: 29/03/2023 14:17, número do documento: 23032914170290350 Localização: Campo Grande, MS, Brasil