

C a r l o s R o s e l l E n g e n h a r i a C i v i l

Tel. 11 97233-1512
E-mail: carlosrosellnanin@gmail.com
Endereço: Rua Rio Grande no. 57 – SP/Capital
CREA/SP No. 5060940313

Solicitante/Contratante: Invista Crédito e Investimento S.A

Carlos Rosell Nanin Villanueva, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, sob o nº 5060940313, vem mui respeitosamente apresentar às conclusões de seu trabalho, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- Os valores apurados neste trabalho, são baseados em uma avaliação feita remotamente, por meio de imagens via satélite, portanto, sem a presença física deste subscritor no local para averiguar a topografia, tipo de solo (acidez ou presença de cascalho) e a existência de benfeitorias no local.

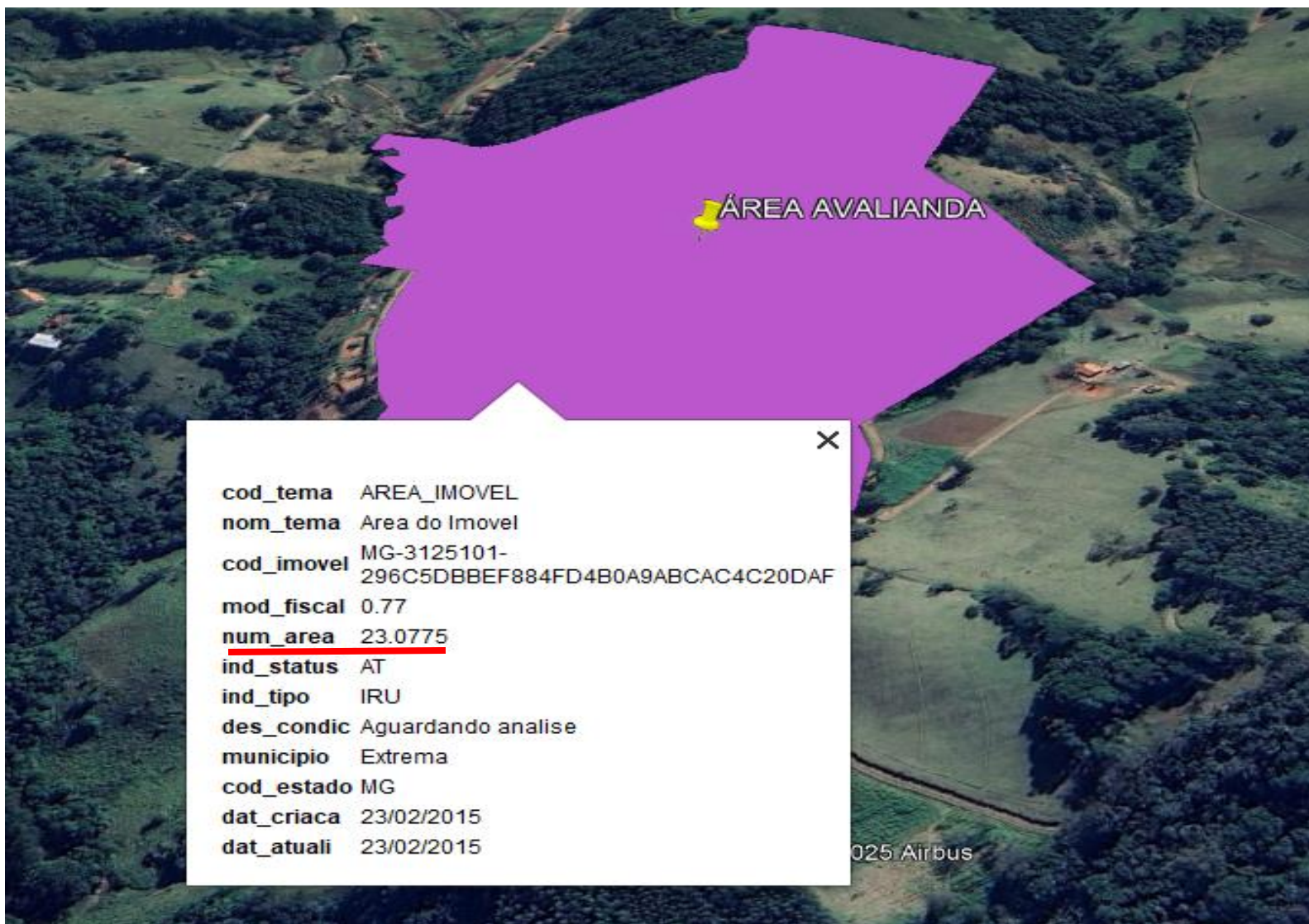
- O presente trabalho tem por objetivo determinar o “ valor de venda” e o “ valor de liquidação forçada” correspondente a propriedade rural descrita na matrícula

MATRÍCULA No.	1489
TIPOLOGIA	GLEBA RURAL
LOCALIZAÇÃO	BAIRRO DA LAGE
ÁREA GLEBA (ha)	7,284
MUNICÍPIO	EXTREMA
ESTADO	MINAS GERAIS
COORDENADA (localização)	Longitude 46o 21'17,61" latitude 22o 48'44,80"
NOTA	<p>1 – Conforme a matrícula, o bem avaliando já possui inscrição no Cadastro de Área Rural (no. Car) junto ao INCRA, apresentando a inscrição no. MG-3125101-296C5DBBEF884FD4B0A9ABCA.</p> <p>2- Conforme o R.10.1489 - a área em questão faz parte da propriedade denominada Sítio Encantado, a qual possui área de 23,50 hectares.</p> <p>3- através da foto aérea não se denota a presença de benfeitorias no local ou de plantio.</p> <p>4- observa-se a presença de vegetação protegida no local , que corresponde a 4,0 hectares .</p>

Vista Aérea da Gleba

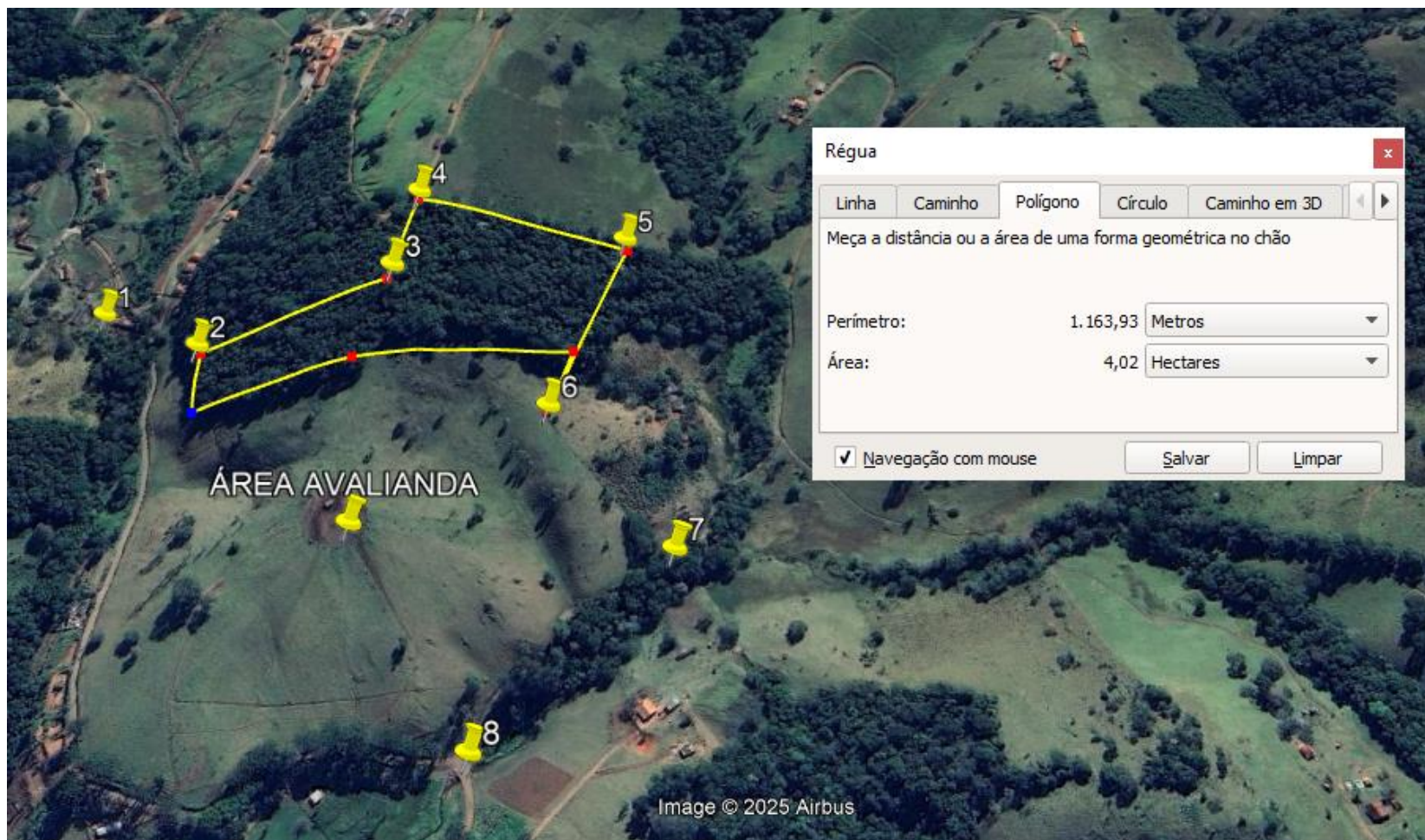


Vista Aérea com o número de inscrição no CAR (cadastro de área rural)

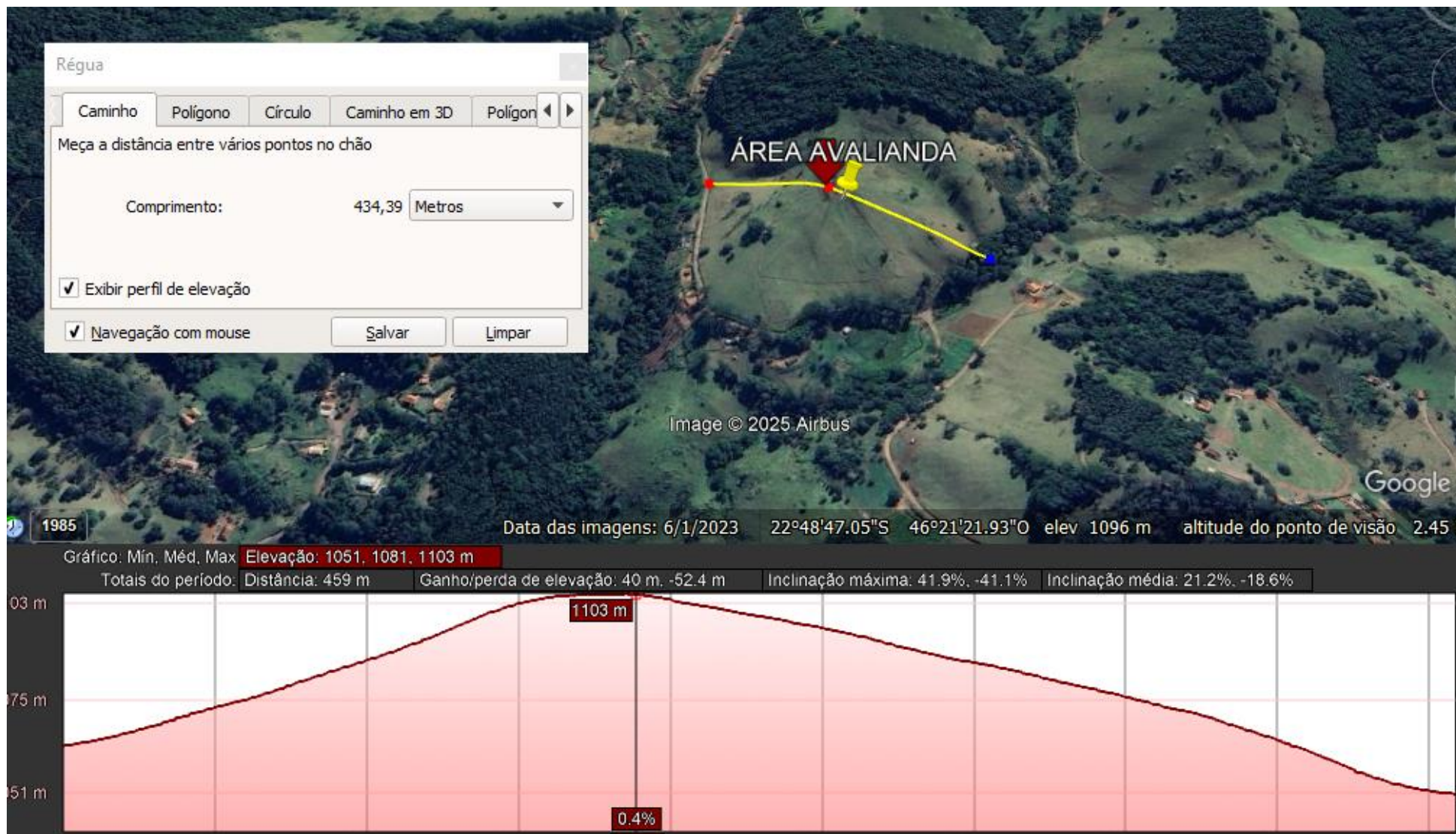




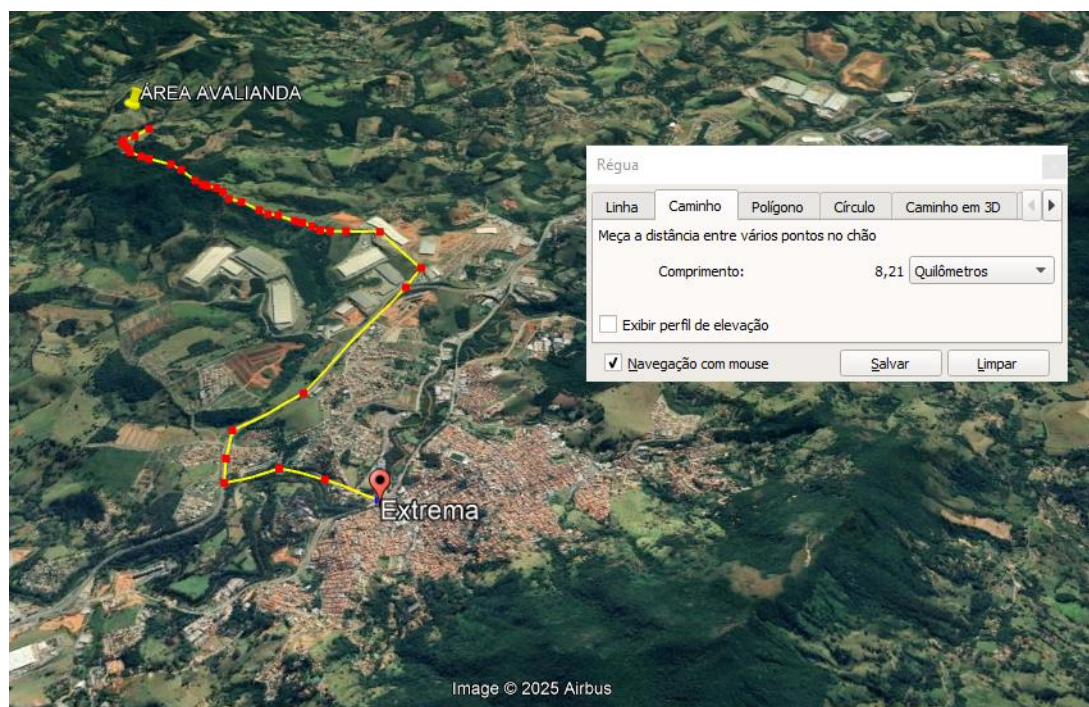
Vista da área de Vegetação Protegida



Perfil do Terreno : relevo montanhoso



A Área avalianda dista 8,21 km do centro do Município de Extrema-MG



Vias de Acesso à área avalianda

O acesso se dá através das vias asfaltadas, feita pela Rodovia e posteriormente através de uma estrada de terra vicinal (por 30,53 km)





Dados da Matrícula

IMÓVEL: um terreno **com a área de 7,28,40ha** (sete hectares e vinte e oito ares e quarenta centiares), situado no Bairro da Lage, neste município, confrontando pelos seus diversos lados e na sua totalidade com propriedades de Sebastião Cardoso Pinto, Braz José de Faria, Antiga Estrada de Toledo, João Olegário Beltrame. Cadastrado no INCRA sob nº 446.106.005.363/6; área total 16,3; módulo 15,6; nº de módulo 10,03; fmp.15,0. **PROPRIETÁRIO:** João Olegário Beltrame, brasileiro, casado

Av-6-1.489. Averbado em 13/08/2020. **INSCRIÇÃO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL – CAR.** A requerimento do interessado, que juntou o recibo de inscrição do imóvel rural no CAR com registro n. MG-3125101-296C5DBBEF884FD4B0A9ABCAC4C20DAF, cadastrado em 23/02/2015 e arquivado nesta serventia, averba-se que o imóvel objeto da presente matrícula foi devidamente inscrito no Cadastro Ambiental Rural – CAR. Protocolo n. 54.287, de 31/07/2020. O Oficial. Dou fé. Emol=RS14,69 VFU=RS23,58 TFIJ=RS5,56 RC=RS1,00 4135-0 IE

R-10-1.489. Registrado em 25/08/2020. **COMPRA E VENDA.** Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 19/08/2020, Livro n. 222, fls. 028/030, do Ofício do 1º Tabelionato de Notas desta cidade, a proprietária CLAUDIA FERNANDA MONTAGNER, já qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula pelo preço de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) a **RODRIGO EDUARDO JORGE**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, empresário, RG/SSP/SP 32.573.208, CPF/MF 345.029.878-08, residente e domiciliado em Rio das Pedras/SP, na Rua João Batista de Aguiar, 308, São Cristovão I. ITR na Receita Federal n. 3.104.275-9; CCIR com código do Imóvel sob o n. 446.106.005.363-6; denominação: Sítio Encantado; área total: 23,5000ha; município: Extrema/MG; módulo rural: 25,9302ha; n. de módulos rurais: 0,86; módulo fiscal: em branco; n. de módulos fiscais: 0,7800; fmp: 2,00ha; n. do CCIR: 30116969204; em nome de Floriano Dionísio de Souza, CPF/MF 000.299.128-49, brasileiro. Protocolo n. 54.540, de 20/08/2020. O Oficial. Dou fé. Emol=RS1.959,56 VFU=RS3.267,25 TFIJ=RS1.150,93 RC=RS117,57 VN=382.315,90 Cod.4545-0 SE

Segundo a norma NBR 14.653, por definição, o termo “ valor de venda ”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

O “ valor de liquidação forçada “ de acordo com a citada norma é o valor a ser adotado para uma situação de venda compulsória do Bem, fixando-se a taxa de 70% (setenta por cento) do valor de venda, como o valor de liquidação

QUADRO RESUMO DO VALOR APURADO

Base: março/2025

- As informações aqui contidas atendem às exigências da NBR-14653, no que concerne ao grau de fundamentação e precisão deste laudo, sendo enquadrado no nível I.

Valor de Venda	R\$ 535.579,86
valor de liquidação forçada	R\$ 374.905,90

1- Considerações Técnicas do Presente Trabalho:

1.1.1 - Com o intuito de obter-se o “valor de mercado” do imóvel avaliando serão adotadas as atuais metodologias técnicas, ditadas pela norma brasileira da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas), as quais passamos a citá-las:

a) NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).

b) NBR 14653 – 3/2011 (REVISADA) - Avaliação de Imóveis Rurais.

1.1.2 – De acordo Com a citada norma, além do valor da terra nua, incorporam-se a esta, os valores das benfeitorias, as quais classificam-se em dois grupos:

- Benfeitorias Construtivas: edificações, cercas, canais de irrigação, instalações para abastecimento de água e energia elétrica, estradas, aceiros etc, que são denominadas benfeitorias não reprodutivas.

Culturas Comerciais: pastagens, reflorestamentos, lavouras, etc. incluídas aqui tanto as culturas permanentes como as temporárias. Estas culturas são denominadas benfeitorias reprodutivas.

1.1.3 – Metodologias de Avaliação

Os métodos de avaliação usuais para imóveis rurais são:

- Método analítico: indireto ou de renda

Levam em consideração os dados contábeis, parâmetros de mercado, como o valor de arrendamento de pasto, valores de arrendamento de terras para diferentes tipos de cultura etc., onde deduzidas as despesas e os custos de produção, há de se aplicar sobre a renda líquida, uma taxa de capitalização representativa da atividade na qual está inserida a propriedade.

- Método sintético: direto ou comparativo

É o método comparativo direto, cujo procedimento assemelha-se as avaliações de imóveis urbanos, atentando-se, porém, a uma homogeneização mais cuidadosa, visto que as produções, qualidade da terra e benfeitorias, podem não ser semelhantes.

Consideram-se neste método:

- a) A capacidade do uso da terra cultivável, possuindo oito classes a saber;
- b) A situação do imóvel do ponto de vista da distância a cidade mais próxima;
- c) Benfeitorias: São equipamentos, edificações, aspectos relacionados ao estado de conservação, idade aparente da edificação;
- d) recursos hídricos;
- e) circulação: refere-se as vias de circulação dentro da propriedade;
- f) Área da propriedade: refere-se à comparação entre as áreas do bem avaliando e as amostras imobiliárias;

No presente caso, adotaremos o método sintético.

1.1.3- Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos serão feitos por Tratamento por Fatores ou por Tratamento Científico, em conformidade com os itens 8.2.1.4.2 e 8.2.1.4.3 da NBR 14.653-3 .

1.1.4 – O grau de fundamentação e precisão do laudo, obedecerão ao preconizado na NBR 14653-2, (tabelas 1 e 2 da citada norma). No presente estudo, adotaremos o grau I considerando-se que não foi feita a inspeção in loco do imóvel e da região onde este se insere.

TABELA 1

Graus de fundamentação por tratamento de fatores

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

No tratamento por fatores, “as discrepâncias existentes entre os dados de mercado e o imóvel avaliando são homogeneizados por fatores devidamente fundamentados, em seguida é feita a análise estatística dos resultados homogeneizados”.

O tratamento por fatores é utilizado em algumas situações em que as amostras são pequenas, com número de dados insuficiente para uso da regressão linear, incapaz de atender as exigências da ABNT 14653-3:2004 .

Na NBR14653-3 consta que após o processo de homogeneização deverá ser utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

O INCRA (2007) sugere o definido intervalo da média, mais ou menos 30%, ou a média, mais ou menos o desvio padrão da amostra, expurgando os elementos que encontrarem

além dos limites, sendo necessária a repetição do processo até que o coeficiente de variação seja menor ou igual a 20%.

O INCRA ainda classifica os coeficientes de variação em ótimos quando são menores ou iguais a 10%, bons quando estão acima de 10% e menores ou iguais a 15%, e acima disso até 20% ainda são aceitáveis, no entanto apresenta dispersão alta.

3 – Avaliação

3.1 – Coleta de Dados Imobiliários

Foram coletadas (02) oferta imobiliárias rurais (fazendas) na região do imóvel avaliando.

3.2 – Tratamento dos Dados Imobiliários

A homogeneização (ou tratamento dos fatores) corresponde a aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações, onde admite-se o ajuste INDIVIDUAL, perante uma situação de referência, adotada como paradigma, no caso, o imóvel avaliando.

Foi utilizado o método comparativo de dados do mercado e posterior tratamento por fatores, recomendado pela NBR 14653-3 de 2004, sendo possível a comparação com o imóvel avaliando.

Com exceção do Fator de Correção da Área e de Elasticidade, para cada fator foi feito o cálculo para o imóvel avaliando e para os imóveis da observação.

Em seguida, buscando equalizar os valores com o imóvel avaliando, realizou-se o seguinte cálculo chegando ao valor final de cada fator para cada imóvel da observação:

$$F_{\text{final}} = F_{\text{avaliando}} / F_{\text{observado}}$$

O fator final deveria estar entre 0,5 e 1,5 para as amostras serem consideradas semelhantes entre si de acordo com a NBR 14653-3.

Aplicação dos fatores

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:

As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Vo = Valor da oferta * Fator de deságio (0,9)

Onde:

FCS = Fator de Capacidade do Solo
 FD = Fator de Distância
 FE = Fator de Elasticidade
 FRH = Fator de Recursos Hídricos
 FCA = Fator de Correção de Área
 Vh = Valor Homogeneizado
 Vo = Valor da Observação

Fator de Capacidade do Solo (FCS)

Para o cálculo do Fator de Capacidade do Solo foi utilizado como base o quadro de Kozma (1984), o qual é dividido em sete classes de capacidade de acordo com a sua utilidade, a Classe I é a de maior valor e a Classe VIII de menor valor, como apresenta o Quadro 3.

Quadro 3 – Classes de uso do solo e seus correspondentes fatores.

Classes de uso	Critério	FCS
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	1
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	0,95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	0,75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens 3 anos, sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à e pastagem em 4 anos.	0,55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira.	0,5
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.	0,4
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	0,3
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.	0,2

Fator de Distância (FD)

Esse fator utilizou a tabela de Daudt (1996) adaptada por Lima (2017), onde o fator máximo determinado é 1,260 para distâncias menores que 4,5 km entre o imóvel e a cidade, diminuindo de forma inversa à distância, conforme Quadro 5.

Quadro 5 - Fatores de homogeneização para distância.

Distância em km	FD
≤ 4,5 km	1,260
4,5 km – 15 km	1,145
15 km – 26 km	1,095
26 km – 50 km	1,040
50 km – 65 km	1,018
65 km – 80 km	1,001

Adaptada de Daudt (1996)

Fator de Recursos Hídricos (FRH)

Foi utilizado esse fator de acordo com o quadro do Deslandes (2002) considerando a importância dos recursos hídricos nas propriedades da região, o qual busca corrigir a discrepância entre os elementos amostrais através de índices comparativos que os homogeneizam quanto à riqueza de sua hidrografia, levando em conta a quantidade, a qualidade e distribuição (Quadro 6).

Quadro 6 - Fator de Recursos Hídricos.

Tipo	Recursos hídricos: qualificações	FRH
Muito Bom	Recursos Naturais: Margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: Serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,30 a 1,50
Bom	Recursos Naturais: Margem de rio secundário, ou de nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: Cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,15 a 1,29
Normal	Recursos Naturais: Margem de rio secundário, ou de nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: Cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 a 1,14
Regular	Recursos Naturais: Nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: Cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00
Ruim	Recursos Naturais ou Artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 a 0,99
Muito Ruim	Inexistência de recursos Naturais ou Artificiais o que não impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 a 0,79

Fonte: Deslandes (2002).

Fator de Correção da Área (FCA)

As distorções ligadas ao volume de negócio, isto é, os maiores descontos que o preço por unidade de área sofrem quando o imóvel é maior. As distorções foram corrigidas por meio das fórmulas adaptadas por Deslandes (2002) para imóveis rurais, as quais são:

$$FCA = (A \text{ avalianda}/A \text{ amostral}) ^{0,125}; \text{ se } A \text{ avalianda}/ A \text{ amostral} < 30\%$$

$$FCA = (A \text{ avalianda}/A \text{ amostral}) ^{0,25}; \text{ se } A \text{ avalianda}/ A \text{ amostral} > 30\%$$

BENFEITORIAS: refere-se à atividade comercial, equipamentos e edificações na propriedade.

Ante a ausência de informações sobre as instalações do bem avaliando, adotaremos uma postura conservadora, considerando a existência de pequenas benfeitorias na propriedade.

descrição	escala
Pequenas benfeitorias	Até 0,35
Médias benfeitorias	0,35 até 0,7
Grandes Benfeitorias	0,7 até 1

- A situação do imóvel do ponto de vista de circulação

Representado por uma escala referente aos acessos e vias de circulação dentro da propriedade rural

Situação	Características	Escala de valor em %
Ótima	Imóvel com face para rodovia asfaltada, com importância limitada das distâncias	100
Muito boa	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, com importância relativa das distâncias	95
Boa	Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que oferece condições seguras de praticabilidade durante todo o ano, com importância significativa das distâncias	90
Desfavorável	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não oferecem condições satisfatórias de praticabilidade, com vias e distâncias se equivalendo	80
Má	Como a situação anterior, porém interceptada por fechos nas servidões e com sérios problemas de praticabilidade na estação chuvosa, com distância e classe de estrada se equivalendo	75
Péssima	Como a situação anterior, com sérios problemas de praticabilidade mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume das águas	70

- Topografia - Impedimento a mecanização

Refere-se as condições apresentadas pelas terras para o uso de máquinas e implementos agrícolas.

Nulo – terras que permitem o uso de máquinas e implementos, possuem topografia plana ou declividade máxima inferior a 3% . Fator 10

Ligeiro - terras que permitem o uso de máquinas e implementos, possuem relevo suavemente ondulado ou declividade entre 3% a 8%. Fator 08

Moderado - terras que não permitem o uso contínuo de máquinas e implementos durante o ano, possuem relevo suavemente ondulado ou declividade entre 8% a 20%. Fator 06

Forte - terras que não permitem o uso de máquinas e implementos somente tração animal, possuem relevo ondulado ou declividade entre 20% a 45%. Fator 04

Muito Forte - terras que não permitem o uso de máquinas e implementos somente tração animal em algumas épocas do ano, possuem relevo fortemente ondulado ou declividade superior a 45%. Fator 02

3.2 – Cálculo do Valor referente ao Imóvel

Ante a ausência de maiores informações a respeito do imóvel avaliando (benfeitorias e uso e culturas sobre o solo), adotou-se uma postura conservadora em relação aos seus atributos quando comparado aos seus pares.

O valor do imóvel será dado pela expressão:


$$VI = (\text{Área} \times V \text{ homogêneo por hectare}) + VC$$



VC= valo Valor da Construção

Nota: nas fotografias aéreas do local (google Earth) não constam benfeitorias, portanto, o referido item não será considerado.

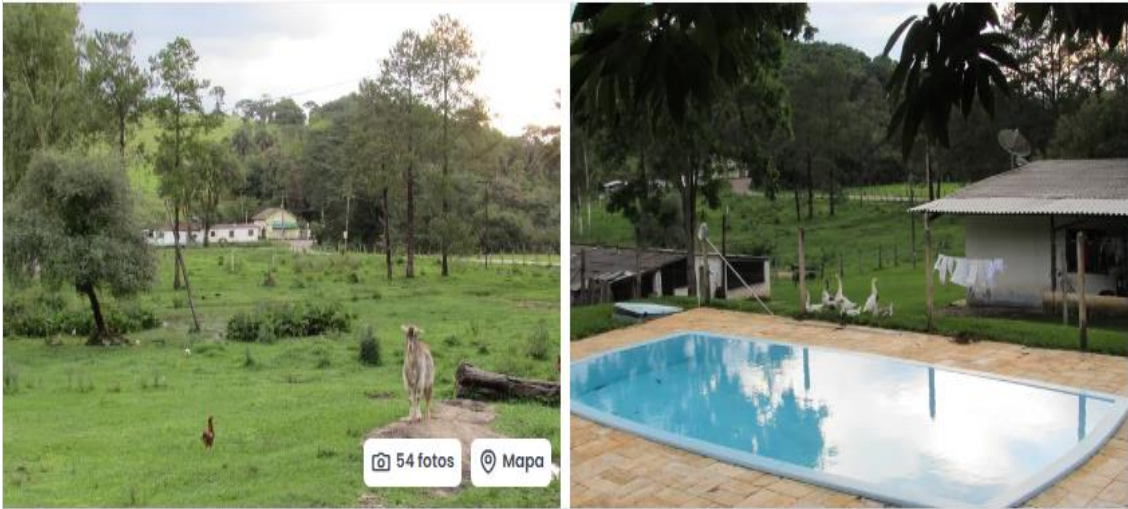
Os valores calculados e pesquisa imobiliária se encontram anexados a seguir, portanto, resumidamente temos:

PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS			FICHA		1
data da pesquisa			oferta	X	
informação	carlos henrique leme	tel:			
link	https://mg.olx.com.br/regiao/terrenos/terreno-a-venda-com-30-000-m-por-r-400-000-1337120441				
			fator elasticidade da oferta		
valor oferta	R\$ 400.000,00		R\$ 360.000,00		
DADOS DA OFERTA :					
nota				area (hectare)	3,00
topografia	6			custo/hectare	R\$ 120.000,00
classe solo	0,5				
dist centro	1,095		vias circulação		60
recurso hídricos	1		benfeitoria		0,35
fotos					
					
<p>Terreno à Venda com 30.000 m² por R\$ 400.000</p> <p>Código do anúncio: 224</p> <p>Conheça esse terreno com 30.000 m², situado em Extrema - MG.</p> <p>O terreno possui escritura, nascente de agua e diversas araucárias.</p>					

ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS			FICHA		2
data da pesquisa			oferta	X	
informação	galileo moveis	tel:			
link	https://mg.olx.com.br/bairro-fumas-extrema-minas-gerais-m-1323080330				
valor oferta	R\$ 290.000,00		fator elasticidade da oferta	R\$ 261.000,00	
DADOS DA OFERTA :					
classe solo	0,5		area (hectare)	2,4	
dist centro	1,04				
recurso hidricos	1		custo/hectare	R\$ 108.750,00	
vias circulação	60				
benfeitoria	0,35		topografia	4	
fotos					
					<div data-bbox="1098 1093 1362 1594"> <p>R\$ 290.000</p> <p>Venda</p> <p>Condomínio R\$ 0 / mês</p> <p>IPTU R\$ 200</p> <p>(11) 4522-7 Exibir telefone</p> <p>Chat</p> <p>As informações aqui não são para serem compartilhadas com o anunciante. Salva mais</p> </div> <div data-bbox="1098 1624 1362 2004"> <p>PROFISSIONAL</p> <p>Galileo Imóveis Jundiá</p> <p>Na OLX desde setembro de 2021</p> <p>Centro, Extrema - MG</p> <p>Acessar perfil do anunciante</p> <p>Informações verificadas</p> <p>E-mail</p> </div>
<p>Terreno á Venda no Sítio Manacas no Bairro Fumas - Extrema Minas Gerais - M</p> <p>Código do anúncio: TE00334</p> <p>Terreno á Venda no Sítio Manacas no Bairro Fumas - Extrema Minas Gerais - MG</p> <p>Terreno com Área de 24.000,00 m²</p>					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS, protocolado em 27/03/2025 às 17:15, sob o número WJM25407083019. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1157496-66.2023.8.26.0100 e código ooOXTkv8.

ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS		FICHA		3
data da pesquisa		oferta		x
informação	imobiliaria polo	tel:		
link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sato-do-meio-extrema -100000m2-venda-RS1800000-id-2564013326/			
valor oferta	R\$ 1.800.000,00	fator elasticidade da oferta		
		R\$ 1.620.000,00		
DADOS DA OFERTA :				
classe solo	0,7	area (hectare)		10
dist centro	1,145	custo/hectare		R\$ 162.000,00
recurso hidricos	1	topografia		8
vias circulação	90			
benfeitoria	0,45			
fotos				
				
<p style="text-align: right;"> Compartilhar Favoritar </p> <p>Venda / MG / Fazendas/Sítios à venda em Extrema / Sato Do Meio</p> <p>Venda</p> <p>R\$ 1.800.000 * Condomínio não informado IPTU não informado</p> <p> 100000 m² 5 quartos 2 banheiros </p> <p> 6 vagas 5 suítes Aceita animais </p>				

Dados imóvel avaliando		
	fator	
área	7,284	classificação
classe solo	0,5	renda liquida pastagens
dist centro	1,145	distancia 4,5 a 15,0 km
recurso hidricos	1	regular - recursos
vias circulação	60	desfavoravel
benfeitoria	0,2	inexistente
top - impedimento mecanização	4	terras com inclinação entre 20% a 45% , uso de implementos somente com tração animal

Quadro Homogeneização																
oferta	R\$ p/ hectare	área	validação	classe solo	validação	dist centro	validação	recurso hidricos	validação	vias circulação	validação	benfeitoria	validação	topografia	validação	V homogeneizado
1	R\$ 120.000,00	3,00	1,194124851	0,5	1	1,095	1,0456621	1	1	60	1	0,35	0,5714286	6	0,903602	R\$ 85.778,10
2	R\$ 108.750,00	2,4	1,248624175	0,5	1	1,04	1,100961538	1	1	60	1	0,35	0,5714286	4	1	R\$ 100.160,30
3	R\$ 162.000,00	10	0,938585817	0,7	0,714285714	1,145	1	1	1	90	0,903602	0,45	0,8164966	8	0,8408964	R\$ 34.646,38

Cálculo do valor da propriedade	
área aproveitavel (ha)	7,284
valor media homog	R\$ 73.528,26

área do imóvel (ha)	7,284
valor media homog	R\$ 73.528,26
valor das terras	R\$ 535.579,86
valor de liquidação	R\$ 374.905,90

