

**NOTRE DAME NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**Av. Alvares Cabral, 374/702 – Centro Belo Horizonte**  
**CNPJ-25.946.690/0001-05**  
**(31) 3213-5333**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

### **Fazenda VR**

Localização: Rua Antônio Rodrigues, S/N – Bairro Quinta do Sumidouro, Pedro Leopoldo (MG) – Zona Rural  
Certidão de Registro: Matrícula 39756 - Folha 1 – Cartório de Registro de Imóveis de Pedro Leopoldo (MG) – CEP – 33.253-146  
Tamanho da propriedade: 131.034,54 metros quadrados = 13,1 hectares.

**Proprietários:** Renato Assunção de Oliveira - CPF: 144.015.176-87 (50%)  
Vitautas Dzenkauskas – CPF: 001.871.436-68 (50%)

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil reais)

Comentários quanto valor do imóvel:

O valor do imóvel está compatível com a pesquisa de mercado realizada. Na amostra pesquisada buscamos imóveis com características físico-locacionais mais compatíveis com o imóvel avaliado. O valor do imóvel homogeneizado obtido foi maior do que o valor unitário sem a homogeneização, devido ao destaque do imóvel perante a amostra.

Descrição do imóvel:

A gleba em estudo tem o seu aproveitamento pluralizado para as seguintes atividades principais: Agropecuária de confinamento (corte e leite), piscicultura, Criação de equinos (Haras), Turismo (hotel fazenda e pousada).

Acesso ao Imóvel:

O acesso principal ao imóvel rural é feito pela Rodovia MG 10, sentido de Belo Horizonte à cidade de Lagoa Santa, sendo que ao chegar a esta cidade possui 3 vias de acesso secundárias todas por asfalto de ótima qualidade, dando opção de escolher a que melhor convier, podendo ser feito também pela MG 10 e em continuidade com a MG 424 de acesso à cidade de Pedro Leopoldo, sendo a distância média entre a cidade de Belo Horizonte e o imóvel rural de aproximadamente 60 KM.

**Características principais do Imóvel e demais e investimentos físicos/financeiros realizados:**

Todo empastado em Capim Brachiaria, com da área de preservação ambiental demarcada na certidão de propriedade, totalizando 20% da área total, ou seja 2,6 hectares, sendo esta na frente do imóvel, de forma agradável, proporcionando e paisagística.

Solo: próprio para cultura e de boa qualidade, com predominância do serrado e todo tratorável;

Propriedade toda cercada em arame farpado;

Casa de Alvenaria e laje de aproximadamente 120 metros quadrados, com dois quartos, banheiro, cozinha conjugada com sala, varanda, garagem, pequeno quarto de despejo externo, pequeno galpão anexo para ferramentas, necessitando pequena reforma;

Edificação em alvenaria e telhado em telha cerâmica para curral, sendo sua estrutura toda em madeira parajú, com cocheira, garagem para trator e quarto para guarda de rações e pequenos implementos, necessitando pequena reforma;

2 Poços artesanais, estando um em funcionamento com bomba submersa e outro paralisado mas em condições de colocar em funcionamento, caixa d'água (reservatório) para 5000 litros de água, de poliuretano azul, com toda a instalação feita para alimentação de água na casa por gravidade;

Pomar com diversas frutas cítricas (laranjas, mexericas, manga, limão, acerola, lichia, jaboticaba, etc...) em produção;

Açude para armazenamento de água pluvial, todo revestido com lona plástica e pedras, com seu entorno todo arborizado, medindo seu perímetro aprox.. 250 metros lineares.

Energia elétrica 220 volts.

Entrada com muro de pedra a vista e porteira dupla de madeira.

**Outras características do Imóvel:**

Linda vista e definitiva para o Vale do Rio das Velhas;

Localizado em região de grande crescimento e desenvolvimento (Vetor Norte);

4 acessos todos por asfalto, somente 800 metros de estrada não pavimentada, mas toda cascalhada e em ótimas condições de tráfego;

Localização: fica a 60 KM de Belo Horizonte

15 KM da cidade de Lagoa Santa

15 KM do Aeroporto de Confins

15 KM da cidade de Pedro Leopoldo

**Informações Ambientais:**

Imóvel cadastrado na lista de áreas embargadas divulgada pelo IBAMA?	NÃO
Imóvel localizado dentro de terra indígena?	NÃO
Imóvel esta localizado dentro de terra Quilombola?	NÃO
Imóvel esta localizado dentro de área prioritária, preservação e/ou unidades de conservação?	NÃO
Imóvel cadastrado na lista do trabalho análogo ao escravo (disponível no MET)	NÃO
Imóvel localizado em área de preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e/ou histórico?	NÃO
Imóvel esta cadastrado no CAR – Cadastramento Ambiental Rural	SIM

**ENCERRAMENTO**

Tendo em vista a situação do mercado imobiliário da região onde se situa o avaliando, com valores continuamente crescentes e compatíveis com a performance dos seguimentos do agronegócios e turísticos, utilizamos de forma conservadora o limite inferior, fator de liquidez 0,70, para definição do valor unitário do imóvel.

Para elaboração do presente laudo, foram analisados o CAR e o ITR do imóvel avaliando, ambos com área concordante com o objeto da avaliação.

Analisamos, também, a Certidão de propriedade a qual esta devidamente registrada com o numero de matricula 39756 Folha 1, no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Pedro Leopoldo (MG), não possuindo nenhum gravame ou registro que impossibilite sua venda ou comercialização.

Belo Horizonte, 08 de Novembro de 2024.

---

NOTRE DAME NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.  
(CRECI) PJ 2623

---

Ricardo Assumpção Mafra  
Responsável Técnico  
CRECI 10.717