

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

## Parecer Técnico de Avaliação

### Solicitante:

EVANDRO JOSE FERRARI CPF 058.437.626-02

### Descrição do imóvel avaliando:

Denominação: SÍTIO PALMEIRAS

Matrícula (s): 9.621

Proprietário (s): JOSE ITAMAR FERRARI

CPF – 285.802.306-91

Endereço: Estrada PALMEIRAL/POÇOS DE CALDAS km 03 Município: BOTELHOS MG.

Área: 7,26 Ha.

Acesso: Pegar estrada PALMEIRAL/POÇOS DE CALDAS , Km 03 , virar na primeira encruzilhada a direita

Coordenadas geográficas: Latitude 21°38'42.60" S Longitude 46°31'1.65" O



  
REGINALDO ANTÔNIO DE SOUZA  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
ATER - CREA 50605531-90

### Caracterização do imóvel avaliando:

Argissolos textura Média argilosa - argilosa, 80% enquadradas no grupo A 20% no GRUPO C, com as classes de capacidade de uso estabelecidas na seguinte proporção: 80% classe II, 20% Classe VIII, localizado a 1,0 Km do Distrito de PALMEIRAL acesso asfaltado. Grande Valorização Imobiliária (MRAGENS DA REPRESA CACONDE)

### Resultado da avaliação:

Valor do imóvel R\$ 900.000,00 ( Novecentos Mil reais), referência JUNHO/2025.

Validade deste Laudo: 03/06/2026

Parecer Técnico de Avaliação

Perspectiva de mercado:

### Empresa contratada e responsável técnico:

Caconde SP, 03 de Junho de 2025.

Reginaldo Antônio de Souza

Engº Agrº

CREA 5060553190

### Metodologia

Trata-se de um parecer técnico de avaliação e não de uma avaliação em conformidade com a NBR 14.653/3 que estabelece os critérios para avaliação de imóveis rurais com grau de fundamentação e precisão.

As benfeitorias ligadas as atividades agropecuárias estão consideradas nessa avaliação, já os empreendimentos como reflorestamento, avicultura, confinamentos, estruturas de lazer não estão consideradas.

Essa avaliação é específica para imóveis destinados a atividade agropecuária, imóveis localizados muito próximos das cidades ou que possuem vocação para outras atividades podem apresentar distorções no valor calculado.

Para emissão desse parecer técnico foi utilizado o sistema que está estruturado em grupos, classes, sub classes e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade do uso de terras, designada, em ordem decrescente pelas letras A, B e C .

GRUPO A- terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e ou reflorestamento e vida silvestre.

GRUPO B- terras impróprias para cultivos intensivos, mais ainda adaptadas para pastagens e ou reflorestamento e ou vida silvestre.

GRUPO C- terras não adequadas para cultivo anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água.

REGINALDO ANTÔNIO DE SOUZA  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
ATER - CREA 50605531-90

As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade é decrescente no sentido I-VIII:

Classe I- terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II – terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou manutenção de melhoramentos

Classe III –terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou manutenção de melhoramentos;

Classe IV – terras apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V - terras adaptadas – em geral para pastagens, e , em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de praticas especiais de conservação- cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI – terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII – terras adaptadas- somente para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação; classe VIII- terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que pode servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, com ambiente para recreação ou armazenamento de água.

REGINALDO ANTÔNIO DE SOUZA  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
ATER - CREA 50605531-90



Latitude: -21°38'45"  
Longitude: -46°31'9"  
Elevação: 931.64±100 m  
Precisão: 7.0 m  
Tempo: 02-06-2025 15:45  
Nota: palmeiras

Powered by NoteCam



Latitude: -21°38'44"  
Longitude: -46°31'9"  
Elevação: 932.64±100 m  
Precisão: 2.9 m  
Tempo: 02-06-2025 15:46  
Nota: palmeiras I

Powered by NoteCam

REGINALDO ANTÔNIO DE SOUZA  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
ATER - CREA 30605531-90