

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FAZENDA CARVOVALE BEMPOS / TB



SOLICITANTE: CARVOVALE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS
AGROINDUSTRIAIS E FLORESTAIS LTDA.

01 – OBJETIVO:

O objetivo do presente laudo técnico é o cálculo do valor atual de mercado das terras da propriedade FAZENDA CARVOVALE BEMPOS/TB, registrada no município de Taiobeiras/MG.

02 - DADOS DA PROPRIEDADE

Nome	: CARVOVALE BEMPOS / TB
Localização	: Município Taiobeiras - MG
Proprietário	: Carvovale Indústria e Comércio de Produtos Agroindustriais e Florestais Ltda;
Área total	: 386,94 hectares;
Matrícula	: M-4.116
Cartório	: Registro de Imóveis de Taiobeiras
Comarca	: Taiobeiras – Minas Gerais
Situação Documental:	Georreferenciada /Certificada/Registrada

02 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE ESTÁ INSERIDO A PROPRIEDADE

TAIOBEIRAS

Mesorregião do Norte de Minas/Microrregião homogênea Alto Rio Pardo

Altitude – 680 metros
Temperatura média anual – 23º C / Max.: 27 ° e Min.: 17º
Índice Pluviométrico anual – 696 mm
Relevo – Plano 44,80 %, Ondulado 49,34%, Montanhoso 5,87%
Principais Rios: Rio Pardo de Minas / /Rio Itaberaba
Clima – Tropical chuvoso (Aw) na classificação de Kopen.
Vegetação: Cerrado Campo Cerrado e Floresta Estacional Semidecidual
Solo: Latossolos Vermelho Amarelo e Neossolo Quartzarênico

03 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Partindo da sede do município de Taiobeiras, pela rodovia que dá acesso à sede do Distrito de Mirandópolis. Neste ponto vira a esquerda e percorrer 100 metros até a Fazenda Carvovale Bempos/TB (vide croqui de acesso abaixo). Obs. Solicitar apoio a profissional responsável para acesso a área.

Coordenadas: Lat.: 179479 / Long.: 8245052 / 24L



04 – ESTRUTURA FISICA

A propriedade não possui edificações, somente é cercada com cerca de arame farpado.

05 – VEGETAÇÃO

A propriedade apresenta plantio de Eucalipto e como principais tipologias naturais, apresenta o Cerrado Campo Cerrado e a floresta estacional semidecidual.

06 – PROCEDIMENTOS

Foram adotados os seguintes procedimentos para afeito de avaliação:

Vistoria ao imóvel objetivando conhecer a sua localização e características;
Vistoria a região de localização do imóvel com vistas à verificação das áreas plantadas e preparadas para plantio;
Consulta sobre preços de imóveis existentes ou comercializados, semelhante ao avaliado.

07 - AVALIAÇÃO

BENFEITORIAS

Eucalipto plantado em 1990 – Brotações de 2º corte.

Espécie : Eucalyptus citriodora

Área em pé segundo corte com média de 10,25 anos: 185,25 ha

Rendimento atual: 60 M³/HA

Volume estimado: 11.115,00 M³

Valor estimado da madeira : R\$ 1.756.170,00

Eucalipto plantado em 1990 – Brotações de 3º corte.

Espécie : Eucalyptus citriodora

Área em pé terceiro corte com idade média de 7,0 anos: 111,66 ha

Rendimento atual: 40 M³/HA

Volume estimado: 4.466,40 M³

Valor estimado da madeira : R\$ 705.691,20

Eucalipto plantado em 1990 – Brotações de 3º corte.

Espécie : Eucalyptus citriodora

Área em pé terceiro corte com idade média de 0,5 anos: 50,00 ha

TERRA NUA

Valor do há de área nesta região (terra já cultivada, fosfatada e calcareada há vários anos)..... R\$ 3.000,00 / ha

Área total da Fazenda..... 386,94 ha

Valor Total da Terra nua..... R\$ 1.160.820,00

VALOR TOTAL (BENFEITORIAS+TERRA NUA):.....R\$ 3.622.681,20

ANEXOS:

Fotos / Mapa / Car / Art

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo, digitado em 03 pautas, ao final por mim assinado.

Taiobeiras – MG, 11 de Maio de 2.021

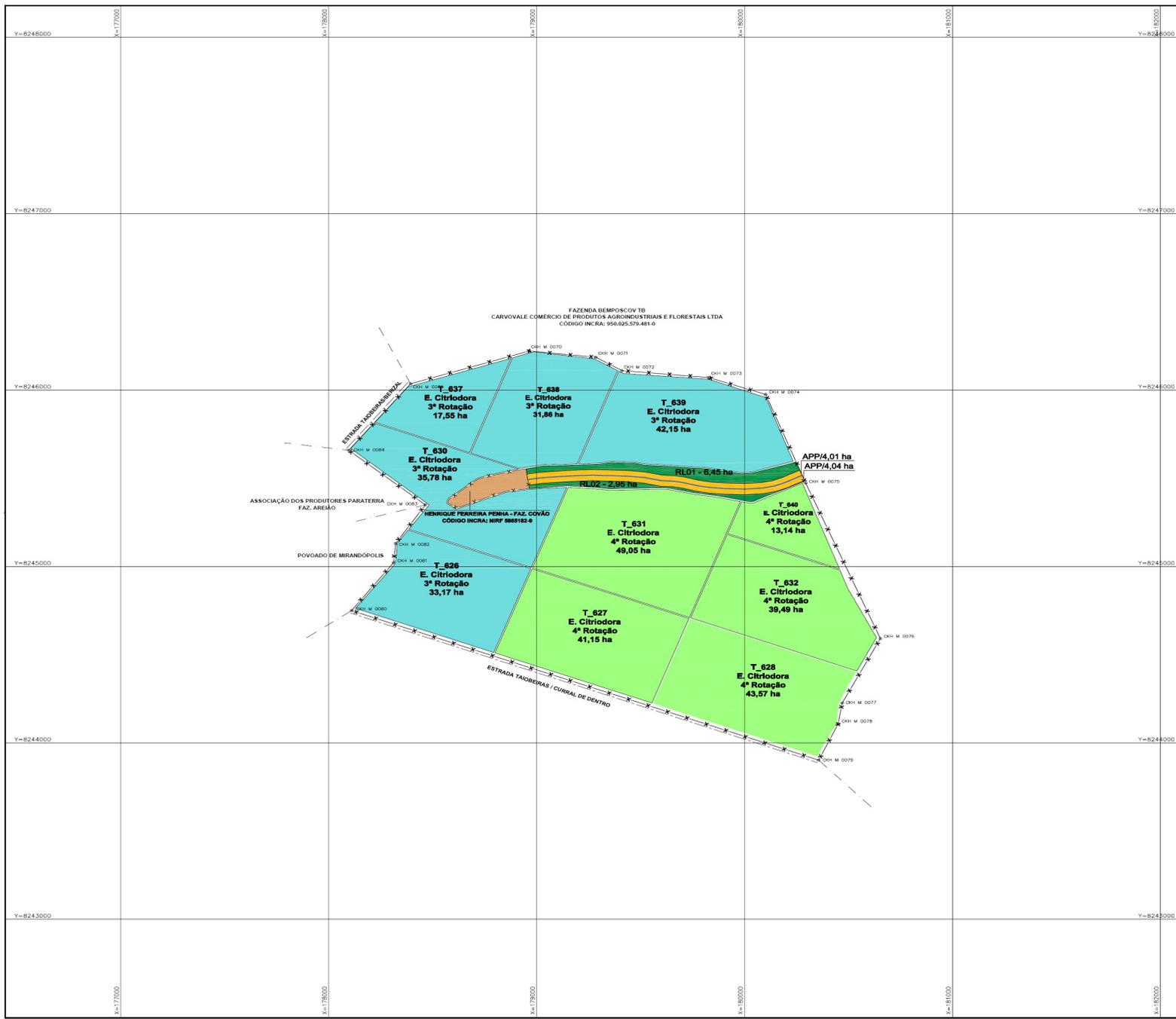
Valter José da Silva
Engº Agrimensor / Perito Judicial
Crea/MG - 11.901/D
FOTOS DA FAZENDA



Figura 01: Vista geral da Fazenda.



Figura 02: Vista geral do Plantio de Eucalipto 2º Corte



Sobre o sistema de Coordenadas
Coordenadas planas Sistema UTM

Origem:
Elipsóide = GRS87
Meridiano Central = 45° WGr
Norte = Equador acrescido de 10.000.000 m
Este = Meridiano Central acrescido de 500.000 m

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM OFICIAL - SAD 69
DATUM VERTICAL - IMBITUBA - SC
MERIDIANO CENTRAL: 45° WGr

Ponto: Coordenadas médias
Latitude = 13°50'26,91981" S
Longitude = -41°55'33,73848" W
Coeficiente de Escala K = 1,00094112
Data: 22/06/2006

Convergência Meridiana (c) = -0°50'23,4437"
Declinação Magnética (d) = -22°34'17"
Var. anual = -0"03701"



LEGENDA

	EUCALIPTO - BROTAÇÃO - 3ª ROTAÇÃO = 185,25 ha
	EUCALIPTO - BROTAÇÃO - 4ª ROTAÇÃO = 161,66 ha
	ÁREA DE RESERVA LEGAL = 9,40 ha
	APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE = 8,05 ha
	ÁREA Encravada = 3,97 ha
	ÁREA DE ACEIROS = 18,61 ha

IMÓVEL..... FAZENDA CARVOVALE BEMPOS/TB
PROPRIETÁRIO..... CARVOVALE - IND. E COM. DE PROD. AGROIND. E FLORESTAIS LTDA.
MUNICÍPIO..... TAIOBEIRAS - MG
COMARCA..... TAIOBEIRAS - MG
MATRÍCULA..... M. 4.116/LV.2-T/FI.155
CARTÓRIO..... REGISTRO DE IMÓVEIS DE TAIOBEIRAS-MG
ÁREA..... 386,94 ha

PROP.:
CARVOVALE - INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROINDUSTRIAS E FLORESTAIS LTDA

R.T.:

JOVANI DE OLIVEIRA SOARES
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA: M-8503/MG

	FAZENDA CARVOVALE BEMPOS/TB	ESCALA: 1:10.000
ELABORADO POR: JOVANI DE OLIVEIRA SOARES	DATA: 15/05/2023	
REVISADO POR: JOVANI DE OLIVEIRA SOARES	DATA: 15/05/2023	
APROVADO POR: JOVANI DE OLIVEIRA SOARES	DATA: 15/05/2023	
PLANTA GERAL		GE.MAI.2021