RCC IMÓVEIS LTDA.
CRECI : 214 – PI
CNPJ: 06.162.881/0001-23

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: "FAZENDA SERRA GRANDE"
Município – Baixa Grande do Ribeiro - PI

| |
|---|
| IMÓVEL:<br>FAZENDA "SERRA GRANDE"<br>PROPRIETÁRIO: LAJEADO GRANDE AGROPECUÁRIA LTDA, CNPJ: 01.803.166/0001-09.<br>Cidade Baixa Grande do Ribeiro - PI |

| LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL | UF |
|---|---|
| Baixa Grande do Ribeiro | PI |

| |
|---|
| **AVALIADOR:**<br>**RENATO COELHO CAVALCANTE**<br>Qualificação:<br>Administrador de Empresas CRA: nº 2184-PI, Corretor de Imóveis e Delegado do CRECI – PI / Uruçuí PI, sob nº1144, 23ª Região PI, portador do CPF: 852.521.583-04, Proprietário e Responsável Técnico da Imobiliária RCC IMÓVEIS LTDA, CNPJ: 06.162.881/0001-23, Rod. PI 247 KM 07 Novo Uruçui –PI , Residente e domiciliado na Av. Jockey Club S/N Alto da Cruz – Uruçuí –PI<br><br>Relação Comercial com o Proprietário:<br>Nenhum |

| |
|---|
| CONTATO QUE ACOMPANHOU A VISTORIA: Sr. WILIAN DA SILVA PIRES<br>FONE: 99. 98124-6509<br>Relação com o Proprietário:<br>Funcionário da fazenda vizinha (Faz. Canaã). |

RCC Imóveis Ltda
Renato Coelho Cavalcante
CRECI 01145-PI
CRI CI 214-PI

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: DENISE MENDES VIEIRA
http://pje.trt22.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=17040309541111900000003267305
Número do documento: 17040309541111900000003267305

**RCC IMÓVEIS LTDA.**
**CRECI : 214 – PI**
**CNPJ: 06.162.881/0001-23**

01-IMÓVEL RURAL

Nome do Proprietário: LAJEADO GRANDE AGROPECUÁRIA LTDA. CNPJ: 01.803.166/0001-09.
Denominação do Imóvel Rural: FAZENDA "SERRA GRANDE"
Município sede do Imóvel: Baixa Grande do Ribeiro ESTADO: Piauí
Área titulada dos imóveis: **1.155.00a.00c.**
Tipo de propriedade: ( X ) Própria ( ) arrendada
Documento da terra: ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
Matrícula: Nº da Matrícula FAZ SERRA GRANDE: R-1- 2.068 Livros Nº 2-O às fls 135 Cartório de Registro de Imóveis de RIBEIRO GONÇALVES - PI

CONFORME DOCUMENTAÇÃO EM ENEXO.
Geo-referenciamento: ( X ) Sim ( ) Não
Reserva Averbada: ( X ) Sim ( ) Não
Objctivo da avaliação: MENSURARVALOR PARA VENDA À VISTA.

ASPECTOS ECONÔMICOS DA REGIÃO:
( X )Lavouras Mecanizadas ( X ) Pecuária de Corte ( X ) Reflorestamento
Tipos de Culturas: agricultura de grãos em alta escala.
Pra chegar ao valor avaliado fez-se pesquisa no mercado, oferta de imóveis, e consulta a negócios realizados.
A área avaliada fica localiza no município que obteve um dos maiores crescimentos a nível estadual e nacional, pois tem um gigantesco potencial pra agricultura em grande escala.

INFRAESTRUTURA: ( ) Precária ( ) Regular ( X ) Boa
CARACTERISTICAS ESTRUTURAIS DA REGIÃO:
A região onde esta propriedade está localizada é caracterizada por boa infraestrutura em todos os aspectos:
**Edificações:** Não possui.
**Indústria:** Fácil acesso à industrialização dos produtos produzido (existe uma unidade de recepção da Bunge alimentos).
**Logistica**: Feita por rodovia não pavimentada, mas com manutenção constante.
**Água:** possui um curso d'água sem denominação / não possui poço artesiano.
**Energia elétrica:** Não possui. (possui nas fazendas vizinhas, havendo a necessidade de investir na construção de rede).
**Sistema de comunicação**: Possui de boa qualidade através de internet.

RCC Imóveis
Renato Coelho Cavalcante
CRECI 01145-PI
CRI CI 214-PI

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: DENISE MENDES VIEIRA
http://pje.trt22.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=17040309541111900000003267305
Número do documento: 17040309541111900000003267305

**RCC IMÓVEIS LTDA.**
**CRECI : 214 – PI**
**CNPJ: 06.162.881/0001-23**

**DO IMÓVEL:**

**ÁREA: 1.155.00a.00c.**
SOLO: ( X ) Seco ( ) Brejoso ( ) Alagadiço ( )Outros
COMENTÁRIOS:
Trata-se de terras aptas para utilização para agricultura de grande escala.
Coordenadas UTM:
N 9.052.910,249 m
E 508.006,495 m

Topografia da Região:
( )Levemente ondulada ( X ) Plana ( ) Ondulada ( )Montanhosa

ACESSIBILIDADE:
(Distância para Baixa Grande do Ribeiro - Piauí): 150 km;
Distância para cidade de Uruçuí: 280 km;
Distância para cidade de Teresina (Capital/ Piauí): 750 km;
Distância para Unidade Bunge Alimentos de Baixa Grande do Ribeiro / Piauí): 80 km;
Distância para Bom Jesus / Piauí): 100 km;

COMENTÁRIOS:

O preço do imóvel, por hectare, foi obtido após levantamento das informações dos últimos negócios envolvendo fazendas semelhantes na região.

A propriedade aqui avaliada possui área totalmente adequada para o plantio de grãos (soja, milho, algodão etc.) em grande escala e de forma mecanizada, em 70% de sua extensão (percentual permitido por lei), e possui uma área de 200 há abertos sem cultivo de lavora na safra atual (2016/2017); além de ficar localizada no município de Baixa Grande do Ribeiro – PI que é a maior produtora de grãos do estado do PI. Safra 2015/2016.

Sua vizinhança é constituída em sua totalidade de fazendas de médio e grande porte em plena atividade, como as Fazendas: Condomínio Mila, Fazenda Ipê (Grupo Insolo), Fazenda Cantagalo, Fazenda Ribeirão (RISA).

A precipitação pluviométrica da região onde a propriedade esta localizada é a melhor da região dos cerrados piauienses, tendo como média anual em torno de 1.200 mm, com boa distribuição e período chuvoso ideal para cultivo de grãos, estendendo-se de novembro a abril.

A região dos cerrados do estado do Piauí encontra-se em franco desenvolvimento em virtude do grande número de empresas do ramo da agricultura, pecuária, comércio e serviços que estão instaladas ou em fase de instalação, como o caso das indústrias da Bunge Alimentos S/A, a beneficiadora de algodão (Fazenda Progresso), Grupo Tomazini, Grupo Ribeirão S/A - RISA, Grupo Central Agrícola Nova Era - CANEL, Grupo Cantagalo, Grupo Insolo, Mineradoras de calcário, Fabricantes de fertilizantes( RISA ), Grupo Caciquc derivados de petróleo, Grupo Guaraves, Empresas de Logística c/ou Transportadoras, Lojas de departamentos, Loteamentos urbanos de alto padrão, Fazendas de médio e grande porte, revendedoras de máquinas agrícolas e motos entre outras empresas que dão suporte ao agro negócio como um todo.

RCC Imóveis
Renato Coelho Cavalcante
CRECI 0114
CRECI 214

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: DENISE MENDES VIEIRA
http://pje.trt22.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=17040309541111900000003267305
Número do documento: 17040309541111900000003267305

**RCC IMÓVEIS LTDA.**
**CRECI : 214 – PI**
**CNPJ: 06.162.881/0001-23**

VALOR AVALIADO:
Este imóvel é nesta data avaliado em um valor para compra avista em **R$ 4.400,00** (QUATRO MIL E QUATROCENTOS REAIS.) por hectare, ou seja, 80 sacas de soja com 60 Kg cada na cotação do preço BUNGE ALIMENTOS S/A, na unidade de Uruçuí – PI, **totalizando um valor de R$ 5.951.176,00 (CINCO MILHÕES NOVECENTOS E CINQUENTA E UM MIL CENTO E SETENTA E SEIS REAIS).**

Estamos à disposição para prestar quaisquer informações, caso necessário, para dirimir as eventuais questões relacionadas ao documento emitido.

Sem mais para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente

Uruçuí-PI, 31 de março de 2017.

RCC Imóveis Ltda - CRECI . 214 PI
Renato Coêlho Cavalcante - CRECI . 01145 – PI

RCC Imóveis Ltda
Renato Coelho Cavalcante
CRECI 01145-PI
CNPJ CI 214-PI

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

| | |
|---|---|
| Descrição do cálculo | |
| Valor Nominal | R$ 440.000,00 |
| Indexador e metodologia de cálculo | JF-Condenatórias Geral (exceto Fazenda Pública) - Calculado pro-rata die. |
| Período da correção | 01/03/2017 a 01/09/2026 |

Dados calculados

| | | |
|---|---|---|
| Fator de correção do período | 3471 dias | 1,584609 |
| Percentual correspondente | 3471 dias | 58,460854 % |
| Valor corrigido para 01/09/2026 | (=) | R$ 697.227,76 |
| Sub Total | (=) | R$ 697.227,76 |
| **Valor total** | **(=)** | **R$ 697.227,76** |

Retornar Imprimir