

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



Sistema Online de Avaliações Imobiliárias



JOB LEANDRO CARLOS DE SALES
Sítio Ouro Verde
Monte Santo de Minas/MG



Descalvado, 17 de agosto de 2026

Ao

**COOPERATIVA DE CREDITO CREDINTER - SICOOB CREDINTER
SICOOB CREDINTER MATRIZ**

A/C: Sicoob Credinter - Matriz

Descalvado/SP

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Proprietário do Imóvel:	JOB LEANDRO CARLOS DE SALES CPF: 109.878.176-71 Endereço: Rua Braz Rodrigues de Lima, 321 - Distrito Santa Cruz da Prata Centro - Guaranésia/MG
Dados do Imóvel:	Sítio Ouro Verde Classificação: RURAL Tipo: Sítio Uso do Imóvel: Misto Endereço: Sítio Ouro Verde, - Monte Santo de Minas/MG
Dados do Avaliador:	André Coutinho Fernandes - CRECI n° 128368 - CNAI n° 14291 Rua Dr. Hugo Pereira de Abreu, 1650 - Vila Freitas - Descalvado/SP Tel.: 19-3583-6094 / 19-9-9161-3374 - E-mail: diradm@avali.com.br
Dados da Empresa:	AVALI - Avaliações Imobiliárias - CNPJ 22.573.674/0001-18 - CRECI n° 034231-J Rua Cel. Arthur Whitacker, 382 - Sala 24 - Centro - Descalvado/SP Tel.: (19) 3583-1896 - E-mail: contato@avali.com.br

Prezados Senhores:

Vimos por intermédio deste trabalho, com base na resolução COFECI n° 1066/2007 e Ato Normativo COFECI n° 001/2008, apresentar a V.Ss., o resultado da Avaliação Mercadológica para venda do imóvel em referência.

O presente Parecer Técnico foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que, seu conteúdo será válido somente por um período limitado de tempo merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionantes do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste parecer técnico, são de propriedade do corretor avaliador.

Atenciosamente,

André Coutinho Fernandes
Perito Avaliador
CRECI n°128368 - CNAI n°14291

Avali - Avaliações Imobiliárias
André Coutinho Fernandes ME
CRECI n° 034231-J - CNPJ - 22.573.674/0001-18

1. Objetivo

Esta avaliação foi solicitada pela Cooperativa de Credito Credinter - Sicoob Credinter - para determinação de valores de mercado para o referido imóvel, para fins de atualização patrimonial.

2. Descrição do Imóvel

Trata-se de imóvel situado na Zona Rural, com área total de 3,21 alqueires paulista. O imóvel rural objeto da matrícula nº 13.550, localizado no município de Monte Santo de Minas/MG, apresenta, conforme informações disponibilizadas e análise do croqui da propriedade, topografia levemente acidentada, com suave declividade e características favoráveis à mecanização das atividades agrícolas. Conforme os registros fotográficos e informações encaminhadas, observa-se a presença de exploração agrícola na propriedade, compatível com as características rurais da região, não sendo possível, contudo, confirmar de forma conclusiva a extensão, a cultura implantada ou eventuais ocorrências climáticas que possam ter afetado a área, em razão da ausência de vistoria presencial. Ressalta-se que não foi realizado acesso presencial à propriedade para vistoria in loco. O presente laudo foi elaborado de forma remota, mediante autorização da Diretoria da Cooperativa, tendo como base os registros fotográficos, croqui e informações encaminhadas, bem como a análise das documentações pertinentes disponibilizadas para a realização do trabalho. Média liquidez.

Coordenadas: Latitude: -21.193563, Longitude: -46.832182.

Estado de conservação do imóvel: Bom Padrão Produtivo e Estrutural

3. Documentação

Este trabalho utiliza como diretrizes as informações constantes da matrícula N° 13.550, expedida pelo Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Monte Santo de Minas/MG..

Considera-se para efeito de Avaliação Mercadológica que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade do mesmo.

4. Análise Mercadológica

Através de pesquisa mercadológica de terreno realizada na região do imóvel, cujas ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo lugar socioeconômico, atualidade e semelhança ao imóvel em avaliação, obtivemos o valor médio de R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais) para o imóvel.

5. Valor de Mercado do Imóvel

A metodologia aplicada para obtenção do valor de mercado do imóvel foi o Método Comparativo Direto, de acordo com NBR 14.653, com análise criteriosa e ponderada, adequando à realidade dentro da conjuntura atual, sendo observada de forma prioritária a lei da oferta e procura.

Valor de Venda Forçada
R\$ 610.000,00

Valor de Venda
R\$ 770.400,00

Ressalvamos que todas as áreas que empregamos na expressão anterior foram obtidas na documentação que nos foi fornecida. Depois de realizadas as devidas análises com os preços efetivamente praticados e transações realizadas no mercado imobiliário da região, somos da opinião que o valor de mercado do imóvel para venda à vista, resultante da avaliação mercadológica realizada, cuja data de referência é agosto/2026, equivale a:

Valor de venda forçada: R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais).

Valor de venda: R\$ 770.400,00 (setecentos e setenta mil e quatrocentos reais).



6. Encerramento

Dentro dos critérios estabelecidos na resolução COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) n° 1066/2007 e Ato Normativo COFECI n° 001/2008, somos do entendimento que os valores descritos no item anterior, representam o resultado de nossa avaliação Mercadológica, a qual fundamenta-se de idêntica forma, em nossa experiência profissional, resultante de constante atuação no mercado imobiliário regional.

Descalvado, 17 de agosto de 2026

André Coutinho Fernandes
Perito Avaliador
CRECI n° 128368 - CNAI n° 14291

Avali - Avaliações Imobiliárias
André Coutinho Fernandes ME
CRECI n° 034231-J - CNPJ - 22.573.674/0001-18

Matrícula

CNM: 064080.2.0013550-46



Valide aqui
este documento

Livro nº 2 - BT - Registro Geral

Matrícula
13.550

Folha
196

Registro de Imóveis

Monte Santo de Minas - MG

Ricardo Gomes Coutinho
Oficial

Alina Maria Teles Coutinho
Oficial Subst.

Monte Santo de Minas (MG), 08 de Abril de 2002

O Imóvel rural denominado **SÍTIO OURO VERDE**, situado neste município e comarca, com a área total de **7h,78a,12c** (Sete hectares, setenta e oito ares e doze centiares) de terras de cerrado e pastagem, com aguada e sua servidão, dentro das seguintes divisas e confrontações: "O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia no ponto 1, assinalado em planta e cravado em um marco na cerca, na divisa que o imóvel faz com Carlos Henrique Ribeiro do Vale e outro; daí segue o az. 297°38' NW a uma distância de 220,86m até o ponto 2, marco em um esticador de cerca do lado de baixo da estrada; daí segue na direção NW por uma cerca a uma distância de 531,61m até o ponto 3, margem de um córrego confrontado com Daniel Ribeiro de Rezende; daí deflete-se à direita e segue pelo referido córrego bastante irregular até o ponto 4, início de cerca; daí deflete-se à direita na direção SE e segue pela cerca atravessando uma estrada a uma distância de 654,00m até o ponto 5, canto de cerca, confrontando com Antônio de Souza; daí deflete-se à esquerda na direção NE e segue pela cerca a uma distância de 57,66m até o ponto 6, canto de cerca; daí deflete-se à direita na direção SE e segue pela cerca a uma distância de 253,56m até o ponto 7, canto de cerca, confrontando até aqui com Eugênio Alves Ferreira; daí deflete-se à esquerda na direção NW e segue pela cerca a uma distância de 3,50m até o ponto inicial 1, confrontando com Carlos Henrique Ribeiro do Vale e outro, fechando assim a poligonal".- **INCRA: 438.146.003.794-6 e 354.525.112.201-6. PROPRIETÁRIO: DANIEL RIBEIRO DE REZENDE e sua mulher. N° DO REGISTRO ANTERIOR: Reg. 2-12.513, fls. 118 do Livro 2-BO e Reg. 1-13.549, fls. 195 do livro 2-BT de Reg. Geral. O Oficial:**

Av. 1-13.550

Data: 08 de Abril de 2002

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade no dia 05 de fevereiro de 2002, instruído por Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta datado de 26 de março de 2002, acompanhado por Mapa e Memorial Descritivo elaborados pelo Eng. Agr. João de Alcântara Neto, Crea 622484-MG/SP, **DANIEL RIBEIRO DE REZENDE**, proprietário do imóvel supra matriculado, se compromete a observar e cumprir o que determina a Lei 4.771 de 15 de setembro de 1965 em seus Artigos 16 e 44, Artigo 9° da Lei Florestal nº 10.561/91 e Artigo 13 e 14 do Decreto nº 33.944/92, reservando no imóvel supra matriculado, uma área equivalente a **1h,55a,63c (Um hectare, cinquenta e cinco ares e sessenta e três centiares)**, como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do I.E.F., cuja área está compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: "É delimitada por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia no ponto A, assinalado em planta e cravado em um marco na cerca de divisa com Querubim Rezende Neto; daí segue o az. 230°13'17" SW a uma distância de 118,78m até o ponto B, cerca de divisa, confrontando com a área de pastagem da referida propriedade; daí deflete-se à esquerda na direção SW e segue pela cerca a uma distância de 192,59m até o ponto C, margem do mato, confrontando com Antônio de Souza; daí deflete-se à esquerda e segue pela divisa do referido mato até o ponto D; cerca de divisa, confrontando com a área de pastagem da referida propriedade; daí deflete-se à esquerda e segue pela cerca a uma distância de 145,10m até ponto inicial A, fechando assim a poligonal".- E para produzir os devidos e legais efeitos é feita a presente averbação, arquivando-se em cartório os documentos apresentados. Monte Santo de Minas, 08 de Abril de 2002. O Oficial:

Av. 2-13.550

DATA: 11 de dezembro de 2017

Nos termos da Cédula Rural Pignoraticia nº CAM33838/2017 de 13 de novembro de 2017, emitida por Daniel Ribeiro Rezende e outra a favor da Cooperativa Regional de Cafeicultores em Guaxupé Ltda - Coocupe, é feita a presente averbação para constar que sob o imóvel retro, pesa um penhor.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BY5TJ-H5CAB-GLO3R-HJHHJ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Matrícula

CNM: 054080.2.0013550-46



Valide aqui
este documento

13550

registrado sob nº 24.252, fls 52 do livro 3-CX de Registro Auxiliar. Monte Santo de Minas, 11 de dezembro de 2017. Protocolo nº 71.408 em 08.12.2017. Emolumentos: R\$44,62; Recomeço: R\$0,00; Taxa Fisc.: R\$4,87; Total: R\$20,37. O Oficial:

R. 3-13.550 DATA: 19 de outubro de 2022.
Nos termos da escritura de compra e venda lavrada pelo Tabelião Substituto do Cartório do 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Guaranésia - MG, Carlos Eduardo de Almeida, no dia 19 de outubro de 2022, às fls. 075/076 do livro nº 59-N, **JOB LEANDRO CARLOS DE SALES**, CPF 109.878.176-71, brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado no Sítio Mandaguari, zona rural, Guaranésia - MG., adquiriu em virtude de compra feita a **DANIEL RIBEIRO DE REZENDE**, CPF 669.340.106-63, agricultor e sua mulher **SIRLEI DE FÁTIMA CINTRA REZENDE**, CPF 698.495.796-68, agricultora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no Sítio Faxina, zona rural, Guaranésia - MG, pelo preço de R\$126.000,00 (Cento e vinte e seis mil reais), o imóvel retro matriculado, sem condições. **OBS: CAR-MG-3143203-7432E855DEAA4D818F00F49B13F6D359**, conforme consta na escritura ora registrada. Monte Santo de Minas, 19 de outubro de 2022. Protocolo 79.047. Prenotação: R\$53,41; Recomeço: R\$18,49; Emolumentos: R\$1.974,95; T.F.J. R\$972,74; ISS: R\$39,50; Total: R\$3.159,09. O Oficial do Registro de Imóveis:

Av. 4-13.550 DATA: 20 de outubro de 2022
CANCELAMENTO: Fica cancelada a averbação retro sob nº **2-13.550**, em virtude de liquidação da dívida por parte do emitente em favor do credor, referente a localização do penhor, cédula registrada sob nº 24.252, fls 52 do livro 3-CX de Registro Auxiliar, por instrumento particular em uma via, ficando arquivada neste cartório fazendo parte integrante desta averbação. Monte Santo de Minas, 20 de outubro de 2022. Protocolo nº 79.052 em 19.10.2022. Prenotação: R\$53,41; 2) Arquivamentos: R\$22,44; Emolumentos: R\$21,45; Recomeço: R\$0,00; Taxa F. Judic.: R\$7,15; ISS: R\$0,43; Total: R\$106,17. O Oficial:

R. 5-13.550 DATA: 11 de janeiro de 2023
Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 627567, emitida na praça de Guaranésia/MG, em 28 de dezembro de 2022, assina como emitente e garantidor fiduciante, **JOB LEANDRO CARLOS DE SALES**, CPF 109.878.176-71, brasileiro, produtor agrícola polivalente, solteiro, residente e domiciliado à Rua Braz Rodrigues de Lima, 321, Santa Cruz da Prata/CS, contraiu(ram) um crédito no valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) junto a **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDINTER LTDA - SICOOB CREDINTER**, inscrita no CNPJ/MF 24.048.910/0001-02, à Praça Coronel Francisco Paula Ribeiro, 138, centro, Guaranésia (MG), deferido destina limite de crédito com garantia guarda chuva, conforme consta na cédula ora registrada. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Taxa efetiva de juros remuneratórios: mínima: 0,00% e máxima: 20,00% a.a. Taxa de moratórios: mínima: 0,00% e máxima 1,00%. Multa por inadimplemento: mínima: 2,00% e máxima: 2,00% Índice e Percentual de correção: Descrito no instrumento da operação derivada. Sistema de amortização: Descrito no instrumento da

Fls. 196-A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BY5TJ-H5CAB-GLO3R-HJHHU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Matrícula



Valide aqui
este documento

CNM: 054080.2.0013590-46

Livro nº 2 - BT Registro Geral

Matrícula
13550

Folha
196-A

Registro de Imóveis

Monte Santo de Minas - MG

Ricardo Gomes Castglin
Oficial

Maria Maria Faria Castglin
Oficial Subst.

operação derivada. Capitalização: Mensal. FORMA DE PAGAMENTO: Pagável na praça de emissão com vencimento em 26 de dezembro de 2032. GARANTIAS: O emitente oferece e dá à credora, em **ALIEAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**, o imóvel retro matriculado. Os demais detalhes constantes na presente cédula em apreço, ficam fazendo parte integrante deste registro, ficando uma via arquivada neste cartório. Monte Santo de Minas, 11 de janeiro de 2023. Prenotação: R\$56,40; 10) Arquivamentos: R\$119,50; 2) Indicação: R\$19,78; Emolumentos: R\$2.589,53; Recomeço: R\$155,36; Taxa Fisc. Judic: R\$1.520,94; ISS: R\$51,79; Total: R\$4.512,30. O Oficial: *[Assinatura]*

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Monte Santo de Minas

SELO DE CONSULTA: KDM93778

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0709.3504.8746.8216

Quantidade de atos praticados: 01

Ato(s) praticado(s) por: Flávia Fernandes - Escrevente

Emol: R\$ 30,36 - TFJ: R\$ 10,72 - Valor final: R\$ 41,08 - ISS: R\$ 0,56

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BY5TJ-H5CAB-GLO3R-HJHHU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



CAR



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: MG-3143203-7432E855DEAA4D818F00F49B13F6D359	Data de Cadastro: 29/12/2036 23:25:30
--	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: Sítio Ouro Verde		
Município: Monte Santo de Minas	UF: Minas Gerais	
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 21°11'38,06" S	Longitude: 46°49'52,13" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 7,7808	Módulos Fiscais: 0,28	
Código do Protocolo: MG-3143203-1BF0.FE32.D0F6.085C.F068.B536.5868.482E		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou domínial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no site eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do imóvel rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do imóvel rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o imóvel rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3



CAR



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: MG-3143203-7432E855DEAA4D818F00F49B13F6D359 Data de Cadastro: 28/02/2001 23:25:30

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [7,7800 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [7,7808 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 66934010563 Nome: Daniel Ribeiro de Rezende

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	7,7808	Área Consolidada	0,0000
Área de Servidão Administrativa	2,7033	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0504
Área Líquida do Imóvel	5,0775	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	1,0993
Área de Preservação Permanente	1,1327		
Área de Uso Restrito	0,0000		

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3



CAR



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: MG-3143203-7432E855DEAA4D818F00F49B13F6D359 Data de Cadastro: 29/02/2016 23:25:30

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
13.550	08/04/2002	2 BT	196	Monte Santo de Minas/MG

CAR - Cadastro Ambiental Rural

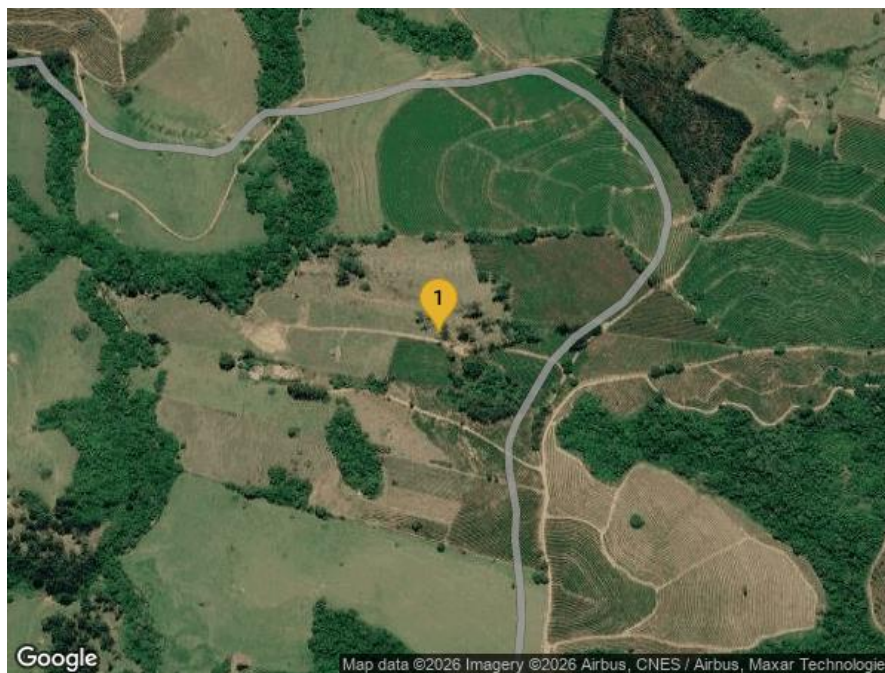
Página 3/3



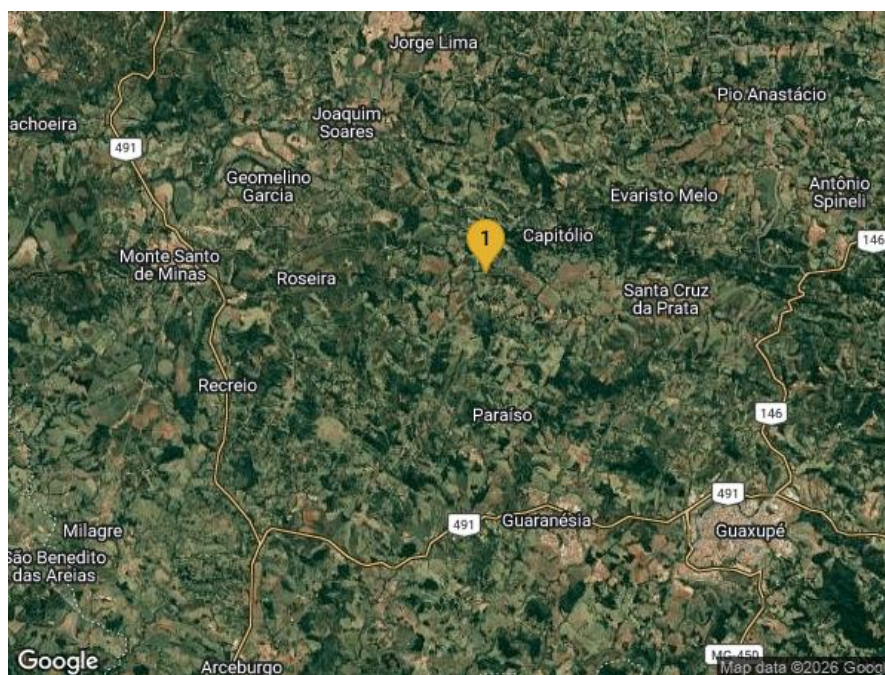
Croqui da Área



Localização do Imóvel



1 - JOB LEANDRO CARLOS DE SALES;



1 - JOB LEANDRO CARLOS DE SALES;

Registro Fotográfico

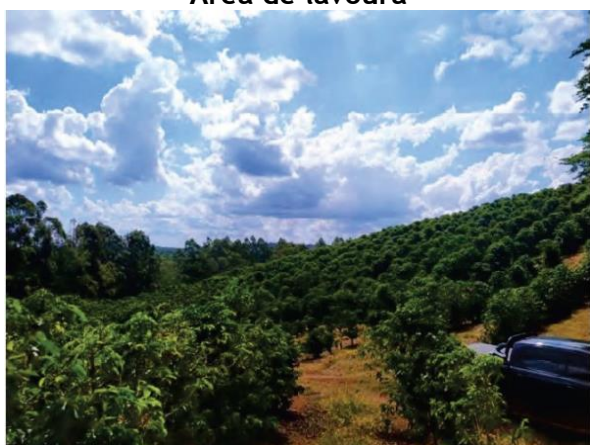
Área de lavoura



Área de lavoura



Área de lavoura



Área de lavoura

