



**Kellen da Cunha Alonso Ramirez**  
Engenheira Agrônoma CREA nº5063913046

fls. 460

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

**Agosto 2025**

Proprietários:  
**RENAN BRONZATTO ADORNO**  
**WESLEY MIRANDA RESENDE**

Fazenda:  
**PORTO DO CAJUEIRO**

✉ [kellen.ramirez@gmail.com](mailto:kellen.ramirez@gmail.com)

☎ (19) 99842-1222



# Avaliação de Imóvel Rural

## Proprietários

Renan Bronzatto Adorno - CPF nº 360.765.138-88

Wesley Miranda Resende - CPF nº 048.950.526-05

**Endereço:** Fazenda Porto do Cajueiro - Cocos - BA

**Imóvel:** Rural

**Matricula:** nº 4.291 – 711,87 hectares

(19)99842-1222

Mogi Mirim - SP

kellen.ramirez@gmail.com



## 1- Proprietários:

Renan Bronzatto Adorno - CPF nº 360.765.138-88

Wesley Miranda Resende - CPF nº 048.950.526-05

Endereço: Fazenda Porto do Cajueiro - Cocos - BA

Imóvel: Rural

Matricula: nº 4.291 – 711,87 hectares

## 2- Finalidade:

O presente parecer tem como finalidade determinar o valor de mercado para fins de garantia de crédito e comercialização de uma gleba de terras.

## 3- Caracterização do Imóvel:

Trata-se de imóvel rural com área de 711,87 (setecentos e onze hectares e oitenta e sete ares) na matrícula nº 4.291 sob o INCRA de nº 951.080.458.384-0 e Receita Federal NIRF nº 9.355.748-5 situada em um lugar denominado “Fazenda Porto Cajueiro”, Bairro Zona Rural, na cidade de Cocos -BA, registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Rgistros Civil das Pessoas Jurídicas – Cocos- BA.

### 3.1-Acesso:

O acesso à Fazenda Porto Cajueiro se dá pela saída de Mambá – GO na Estrada Cocos – BA percorrendo por 31,27km, passando por dentro da Fazenda Santa Colombo, virar a direita, 3,08 km virar a esquerda, percorrer mais 46,13 km e no “T” virar a esquerda e próxima a direita em 1,15km, andar por mais 14,62km, passando pela Subestação Elétrica Rio Itaguari – Coelba e virar a direita percorrer mais 16,60km e a Fazenda encontra-se a esquerda.

### 3.2-Topografia:

O imóvel objeto desta possui relevo com baixa declividade em 100% da área.

(19)99842-1222

Mogi Mirim - SP

kellen.ramirez@gmail.com



### 3.3- Cobertura da terra:

A área é utilizada para cultivo, com alojamento de funcionários, galpão de alimentação e 3 pivôs.

### 3.4- Capacidade de uso das terras:

Enquadra-se segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras na **Grupo A** terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV. **Classe II** – Apta para quaisquer culturas, desde que adotadas práticas simples de conservação e correção do solo.

### 3.5-Vistoria:

A visita ocorreu no dia 30/07/2025 na presença do Sr. Renan e Wesley, proprietários da Fazenda Porto Cajueiro, que percorreu toda área passando as informações necessárias do local.

### 3.6- Benfeitorias:

A área possui casa sede, casa de alojamento de funcionários, galpão de alimentação, 3 pivôs com total de 350ha de pivô.

### 3.7- Outras informações:

A Fazenda esta totalmente documentada, que para região as fazendas documentadas são muito bem avaliadas e procuradas, tem georreferenciamento, esta ao lado da Fazenda Santa Colomba uma das maiores produtoras de fumo, algodão e grãos do País, ao lado do Eduardo Palmério, proprietário da UNIUBE, Universidade de Uberada, proxima a Fazenda do Ricardo Saad da Band, passa pela Fazenda Trijunção da Globo, entre outras, estão numa regioao de grande Fazendas e grandes grupos, com áreas valorizadas. A propriedade possui energia dentro da fazenda, trifásica até a porta da fazenda, é cercada de rios, tem um otimo lençol freatico do Aquifero Urucuia, a fazenda já possui outorga da água para os novos pivos que estao sendo instalados. Sobre a reserva legal eles farão compensação em outra área, para poder utilizar a maior área possivel para produção.



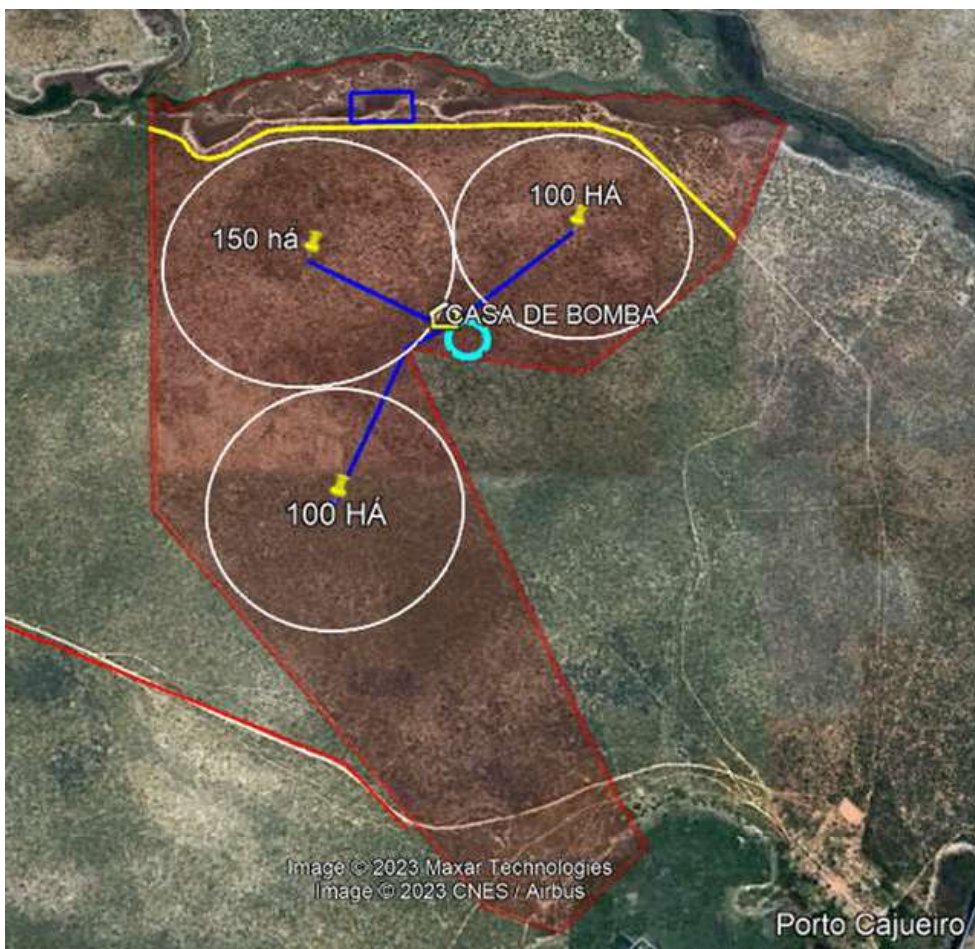
#### 4 – Metodologia Utilizada:

Em razão do nível de precisão, e no tocante a pesquisa de preços para apuração do preço de mercado, optou-se pela coleta de informações sobre opiniões e negócios realizados, junto a organizações que de alguma forma tenham vínculo profissional com o mercado em análise, de maneira que possam informar com clareza e fidelidade as indagações referentes as características do imóvel em mercado a elas apresentadas, sendo os dados informações consignados segundo fichas de coletas de opiniões e de negócios realizados nesta região. Além disso utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado e das áreas abertas para início de cultivos dentro de normas e legislações ambientais.

#### 5 - Análise Mercadológica

Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com imobiliárias locais, corretores e oficiais de cartório de registro de imóveis da região de influência onde se localiza o imóvel objeto com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluímos que existe muita oferta de imóveis na região, uma vez que se tratam de imóvel locado em região de terras planas e grandes e que os proprietários não tem interesse em negociar suas terras. Conforme avaliação o imóvel é classificado com **MÉDIA LIQUIDEZ**.



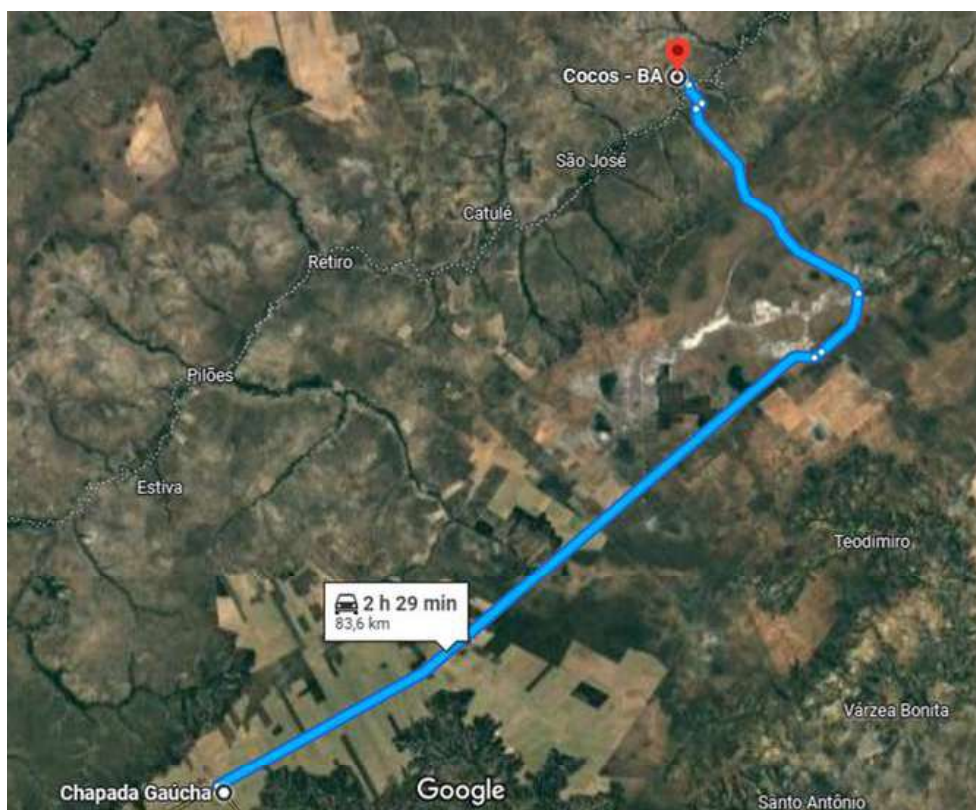


Tomada aérea da área avaliada - Fonte: Google Earth - Foto 1



Tomada aérea da área avaliada - Fonte: Google Earth - Foto 2





Tomada aérea - distâncias da cidade de Chapada Gaúcha até a Fazenda Porto do Cajueiro - Fonte: Google Maps - Foto 03

## 6 - Conclusão:

Com base na análise da localização estratégica da propriedade, adjacente a grandes empreendimentos agrícolas em Cocos-BA, Mambaí-GO e Chapada Gaúcha-MG, e considerando a topografia predominantemente plana, procedeu-se à avaliação. Foram considerados os preços de mercado regionais atuais e dados de avaliações recentes de propriedades com características e atributos similares, com a valoração expressa por hectare. O valor de mercado da propriedade é estimado em R\$ 85.000,00 por hectare para áreas abertas, R\$ 5.000,00 por hectare para áreas de reserva e R\$ 30.000,00 por hectare para áreas fechadas. Assim, para uma área aberta de 609 hectares, uma área de reserva de 102 hectares (inferida do cálculo de R\$ 510.000,00) e uma área fechada de 75,55 hectares, **o valor total de mercado da terra nua é de R\$ 54.541.500,00 (cinquenta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e um mil e quinhentos reais).**

Em um cenário de venda forçada, para fins de garantia, os valores por hectare foram ajustados para R\$ 55.000,00 para áreas abertas, R\$ 3.000,00 para áreas de reserva e R\$ 15.000,00 para áreas fechadas. Com base nessas premissas e considerando 609 hectares de área aberta, 27,32 hectares de área de reserva e 75,55 hectares de área fechada, o valor total estimado para **venda forçada é de R\$ 34.710.210,00 (trinta e quatro milhões, setecentos e dez mil e duzentos e dez reais).**

Fico à disposição para quaisquer esclarecimentos.

(19)99842-1222

Mogi Mirim - SP

kellen.ramirez@gmail.com



## Avaliação

### Valores de mercado:

#### Valor de mercado:

Descrição	Hectares	Valor por ha	Valor Total ha
Abertos no Município	609	R\$ 85.000,00	R\$ 51.765.000,00
Hectare fechado	75,55	R\$ 30.000,00	R\$ 2.266.500,00
Reserva Legal	27,32	R\$ 5.000,00	R\$ 136.600,00
<b>Total da Terra Nua</b>	<b>711,87</b>		<b>R\$ 54.168.100,00</b>

#### Valor de Liquidez Forçada:

Descrição	Hectares	Valor por ha	Valor Total ha
Abertos no Município	609	R\$ 55.000,00	R\$ 33.495.000,00
Hectare fechado	75,55	R\$ 15.000,00	R\$ 1.136.250,00
Reserva Legal	27,32	R\$ 3.000,00	R\$ 81.960,00
<b>Total da Terra Nua</b>	<b>711,87</b>		<b>R\$ 34.710.210,00</b>

Mogi Mirim, 04 de agosto de 2025

Kellen da Cunha Alonso Ramirez  
Engenheiro Agrônomo  
CREA SP: 5063913046

(19)99842-1222

Mogi Mirim - SP

kellen.ramirez@gmail.com



## Referencias de propriedades próximas do Sítio à venda



**Rurais à venda, Centro, Cocos - R\$ 48.900.000 - ID: 2971278123**

17ª FAZENDA EM MAMBAI GÔ E COCOS BA. - Área de 2.130 hás. - Área desmatada 1 mil ha, começou a juquilar. - Altitude 900 - 8 km asfá...Centro



**Fazenda/Sítio 7317000 m² em Cocos, por R\$ 75.588.000 - Viva Real**

Compre Fazenda/Sítio com 7317000 m² por R\$ 75.588.000 em Cocos - BA. Fale com Jack Miclos.

[vivareal.com.br](https://www.vivareal.com.br)



**Fazenda/Sítio 21050000 m² em Cocos, por R\$ 17.000.000 - Viva Real**

Compre Fazenda/Sítio com 21050000 m² por R\$ 17.000.000 em Cocos - BA. Fale com Jack Miclos.

[vivareal.com.br](https://www.vivareal.com.br)



**Fazenda/Sítio 13 m² em Centro em Cocos, por R\$ 42.000.000 - Viva Real**

Compre Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 13 m² por R\$ 42.000.000 em Centro - Cocos - BA. Fale com Daniela Pereira.

[vivareal.com.br](https://www.vivareal.com.br)



## Anexos - Imagens



## Anexos - Imagens



## Anexos - Imagens

