



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

fls. 362



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA REALIZADA POR PERITO CADASTRADO

Imóvel: Área rural

Endereço: Sítio São José - Monte Santo de Minas/MG

Matrícula: 19.179

Mês de Referência: Março de 2026

Valor estimado do imóvel: **R\$ 3.460.227,27** (três milhões, quatrocentos e sessenta mil, duzentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos)



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

1. OBJETIVO DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade **estimar o valor de mercado do imóvel escrito**, na data de referência da avaliação, **para fins de apoio técnico à indicação do valor de mercado do imóvel em contexto judicial**, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais), ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e Publicações técnicas do IBAPE/SP, notadamente a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011 e o manual Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo do Imóvel:	Área rural
Número da Matrícula:	19.179
Cartório de Registro:	CRI de Monte Santo de Minas/MG
Endereço Completo:	Sítio São José - Monte Santo de Minas/MG
Área total conforme matrícula:	630.000,00 m²
Bairro:	N/I
Cidade/Estado:	Monte Santo de Minas/MG

Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis
eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

Livro nº 2 - CW Registro Geral		CNM: 054080.2.0019179-37		fls. 321
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		Registro de Imóveis		
Matrícula		Monte Santo de Minas - MG		
19.179	Folha	Ricardo Gomes Castigão Oficial		
152		Silvia Maria Faria Castigão Oficial Subst.		

Monte Santo de Minas (MG), 22 de março de 2013

O imóvel rural denominado **SÍTIO SÃO JOSÉ**, situado nesse município e comarca, com a área total de **63h,29a,47c** (sessenta e três hectares, vinte e nove ares e quarenta e sete centiares) de terras de cerrado em pastagem e campo, toda cercada de arame, córrego, com aguada e sua servidão, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: "O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia no ponto zero(0)m identificado por uma estaca de madeira cravada ao solo, e segue por uma cerca de arame, com rumo de 12°03' NW até o ponto 01, confrontando com sucessores de Flavio Azevedo Melo; daí deflete-se a esquerda e segue córrego abaixo até o ponto 02, confrontando com sucessores de Flávio Azevedo Melo; daí deflete-se a direita e segue por uma cerca de arame com direção NW até o ponto 03 confrontando com Roberto de Melo; daí segue através de cerca de arame com direção NE até o ponto 04 confrontando com Ronaldo Antonio Duarte; deflete-se a direita e segue por uma cerca de arame até o ponto 05, confrontando com Antonio Garcia Duarte; daí deflete-se a direita e segue cerca de arame com direção SE até o ponto 06, confrontando com Antonio Garcia Duarte; daí deflete-se a esquerda e segue por cerca de arame com direção SE até o ponto 07, confrontando com Antonio Garcia Duarte; daí deflete-se a direita e segue um alinhamento com direção SW, até o ponto 08, confrontando com Humberto Titoto; daí deflete-se a direita e segue por um alinhamento com direção SW até o ponto 09, confrontando com Humberto Titoto; daí ainda, através de um alinhamento a direita com direção SE, até o ponto 10, confrontando com Humberto Titoto; daí segue em direção SE até o ponto 11, confrontando com Humberto Titoto; daí, ainda, através de um alinhamento com direção SW até o ponto 12, confrontando com Humberto Titoto; daí deflete-se a direita e segue por uma cerca de arame com direção NW até o ponto 13, confrontando com Sonia de Melo; daí segue córrego acima até o ponto 14, confrontando com sucessores de Flávio Azevedo Melo; daí, segue através de um vale com direção NE até o ponto 15, confrontando com sucessores de Flávio Azevedo Melo; daí deflete-se a esquerda e segue por uma cerca de arame, com direção NW até o ponto de partida, confrontando com sucessores de Flávio Azevedo Melo, fechando o perímetro".- **INCRA: 438.146.006.963-5. PROPRIETÁRIOS: 1)- REGINA BRESSAN DE MELO BRUNO**, CPF 706.459.738-15, brasileira, divorciada, aposentada, residente e domiciliada na Rua José Bonifácio, nº 1.180, Bairro Vila Mendonça, na cidade de Araçatuba - SP e **2)- FRANCISCO ANTÔNIO GIRALES BRUNO**, CPF 706.460.078-15, brasileiro, divorciado, professor, residente e domiciliado na Rua João Cernack, nº 320, centro, na cidade de Birigui - SP. **Nº DO REGISTRO ANTERIOR:** Reg. 1-6.993 e Av. 4-6.993, fls. 177/177-A do livro 2-AL de Registro Geral. **Emolumentos:** R\$14,99; T.F.J. R\$4,72; Total: R\$19,71. O Oficial: *ch*

Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis
eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme estabelecido pela **ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Procedimentos Gerais** e **ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Imóveis Urbanos**, mediante coleta, análise e tratamento estatístico descritivo de dados de mercado relativos a imóveis similares ao objeto da avaliação.

Os dados coletados foram previamente tratados, com verificação de consistência e padronização dos valores unitários (R\$/m²), bem como análise estatística visando à identificação de valores representativos da realidade mercadológica local, de modo a subsidiar a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando.

A análise foi conduzida conforme as boas práticas de avaliação preconizadas pelas normas técnicas vigentes, considerando as limitações inerentes à utilização de dados de oferta e às condições específicas do mercado analisado.

4. PESQUISA DE MERCADO E ANÁLISE COMPARATIVA

Para a análise comparativa, foi realizada pesquisa de mercado com base em **ofertas imobiliárias** de imóveis com características compatíveis ao objeto da avaliação, especialmente quanto à **localização** e **tipologia**, priorizando-se aqueles situados no mesmo logradouro ou em seu entorno imediato.

Dentre os imóveis pesquisados, foram selecionados **3 (três) comparáveis**, cujos valores unitários apresentaram maior aderência à realidade mercadológica local. Os preços anunciados foram padronizados em **reais por metro quadrado (R\$/m²)**, conforme apresentado na tabela a seguir.



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

RESUMO								
Amostras	Tipologia	Área Total (m²)	Endereço	Bairro	Cidade	Estado	Valor	Valor / m²
1	Rural	145200,00	N/I	Centro	Monte Santo de Minas	MG	R\$ 900.000,00	R\$ 6,20
2	Rural	242000,00	N/I	Centro	Monte Santo de Minas	MG	R\$ 1.000.000,00	R\$ 4,13
3	Rural	411400,00	N/I	Centro	Monte Santo de Minas	MG	R\$ 3.000.000,00	R\$ 7,29

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Com base na aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, os dados coletados foram submetidos a processo de **homogeneização pelo método dos fatores**, considerando exclusivamente ajustes relativos à **condição de oferta** e à **área útil**, em conformidade com os critérios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 e práticas consagradas pelo IBAPE.

Após o tratamento dos dados, os valores unitários homogeneizados obtidos apresentaram dispersão compatível com o mercado local, permitindo a adoção de um **valor unitário de referência de R\$ 5,49 (cinco reais e quarenta e nove centavos) por metro quadrado**.

A aplicação desse valor unitário à **área total de 630.000,00 m²** do imóvel avaliando, matrícula nº **19.179**, resulta em um **valor de mercado estimado de R\$ 3.460.227,27 (três milhões, quatrocentos e sessenta mil, duzentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos)**, para a data-base da avaliação.

TABELA DE CÁLCULO DE SUGESTÃO DE VALORES			
Matrícula	Área Total (m²)	Valor / m² Homogeneizado	VALOR DE VENDA SUGERIDO
19.179	630000,00	R\$ 5,49	R\$ 3.460.227,27

Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis
eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

6. PESQUISA DE LOCALIDADE

Comércio, Lazer e Comodidade: A cidade conta com comércio central consolidado, agências bancárias, mercados e farmácias. O lazer é marcado por praças tradicionais, eventos culturais locais e proximidade com a natureza e o turismo rural da região cafeeira.

Segurança: Apresenta índices de criminalidade baixos, típicos de cidades de pequeno porte do sudoeste mineiro. O ambiente é caracterizado pela tranquilidade e forte controle social, sendo considerada uma localidade segura para moradia e investimentos.

Potencial Econômico e de Crescimento Imobiliário: Economia fortemente baseada na cafeicultura, o que gera demanda estável por imóveis urbanos e rurais. O mercado imobiliário é sólido, com loteamentos em expansão e valorização ligada ao agronegócio e à qualidade de vida do interior de Minas.

7. DATA-BASE DA AVALIAÇÃO

A data-base adotada para a presente avaliação é **17/03/2026**, sendo esta a data de referência dos valores de mercado considerados, conforme os procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1.

8. CONCLUSÃO

Com base na pesquisa de mercado e na análise comparativa dos dados coletados, **estima-se** que o **valor de mercado do imóvel avaliado** corresponde a **R\$ 3.460.227,27** (três milhões, quatrocentos e sessenta mil, duzentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos), **na data-base da presente avaliação**.

O valor apurado reflete as condições de mercado vigentes, considerando as características do imóvel avaliando, seu estado de conservação e as particularidades da amostra de dados utilizada, em conformidade com os critérios e procedimentos previstos nas normas técnicas aplicáveis.



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

09. ASSINATURA DO AVALIADOR

Henrique do Prado Almeida

Engenheiro Civil

Avaliador imobiliário

CREA-SP: 5070692300

eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com

São Paulo - SP, 17 de março de 2026

Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis
eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

10. ANEXOS

10.1 Memorial de cálculos

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Amostras	Valor / m²	Fo	Fa	Fp	Valor / m² Homogeneizado
1	R\$ 6,20	0,85	1,10	1,00	R\$ 5,80
2	R\$ 4,13	0,85	1,10	1,00	R\$ 3,86
3	R\$ 7,29	0,85	1,10	1,00	R\$ 6,82

COMPARAÇÃO DE ÁREAS (%)			
Área Avaliando (m²)	Amostras	Área amostras	(%)
630000,00	1	145200,00	-76,95%
	2	242000,00	-61,59%
	3	411400,00	-34,70%

Valor unitário homogeneizado = Valor unitário observado (R\$/m²) × Fo × Fa × Fp

♦ FATOR DE OFERTA (Fo)

O Fator de Oferta é aplicado quando os dados de mercado são obtidos a partir de anúncios de venda, considerando que o valor ofertado tende a ser superior ao valor efetivo de transação.

A aplicação deste fator busca refletir a negociação média praticada no mercado imobiliário local.

Faixa técnica de referência:

- Fo = 0,95 → Mercado aquecido ou anúncios compatíveis com valores de fechamento
- Fo = 0,90 → Mercado estável, negociação média
- Fo = 0,85 → Mercado retraído ou anúncios com margem elevada de negociação

♦ FATOR DE ÁREA (Fa)

O Fator de Área é aplicado para corrigir diferenças entre a área total do terreno avaliando e as áreas das amostras, considerando a tendência observada no mercado de redução do valor unitário em terrenos de maior metragem e incremento do valor unitário em terrenos de menor metragem.

O fator é aplicado tomando-se como referência a área total, parâmetro predominante de precificação para terrenos.



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

Diretriz conceitual:

- Amostra com área maior que a do avaliando $\rightarrow Fa < 1,00$
- Amostra com área menor que a do avaliando $\rightarrow Fa > 1,00$

Faixas técnicas de referência:

- Diferença de área até $\pm 10\%$ $\rightarrow Fa = 1,00$
- Amostra 10% a 25% menor $\rightarrow Fa \approx 1,05$
- Amostra 25% a 50% menor $\rightarrow Fa \approx 1,10$
- Amostra 10% a 25% maior $\rightarrow Fa \approx 0,95$
- Amostra 25% a 50% maior $\rightarrow Fa \approx 0,90$

♦ FATOR DE PADRÃO / CONSERVAÇÃO (Fp) – TERRENOS

O Fator de Padrão e Conservação é aplicado quando existem diferenças relevantes nas condições físicas do terreno que impactem sua atratividade mercadológica, tais como:

- estado de conservação
- existência de benfeitorias simples (muros, cercas, calçadas)
- nível de preparo do lote (limpo, terraplenado, com vegetação densa)

Este fator deve ser aplicado apenas quando as diferenças forem relevantes e claramente percebidas pelo mercado local.

Faixas técnicas de referência:

- Condições físicas superiores às do avaliando $\rightarrow Fp = 0,95$
- Condições similares $\rightarrow Fp = 1,00$
- Condições inferiores $\rightarrow Fp = 1,05$



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

TABELA DE VALORES TRATADOS					
Amostras	Área Total (m²)	Área Útil (m²)	Valor da oferta	Valor / m²	Valor / m² Homogeneizado
1	145200,00	N/A	R\$ 900.000,00	R\$ 6,20	R\$ 5,80
2	242000,00	N/A	R\$ 1.000.000,00	R\$ 4,13	R\$ 3,86
3	411400,00	N/A	R\$ 3.000.000,00	R\$ 7,29	R\$ 6,82

TABELA DE CÁLCULO DE SUGESTÃO DE VALORES			
Matrícula	Área Total (m²)	Valor / m² Homogeneizado	VALOR DE VENDA SUGERIDO
19.179	630000,00	R\$ 5,49	R\$ 3.460.227,27

Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis
eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com



Henrique Almeida

Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

10.2 Amostras

AMOSTRA 1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-cafe-pastos-para-gado-3007937890.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2									
	Link:									
	Tipologia:	Rural	Endereço:	N/I			Empreendimento:	N/I		
	Bairro:	Centro	Cidade:	Monte Santo de Minas		Estado:	MG	Padrão / Conservação:	N/A	
	Testada:	N/I	Fundos:	N/I	Largura:	N/I	Topografia:	N/I	Diferenciais	N/A
	Área total (m²)	145200,00	Área útil (m²)	N/A	Valor da oferta:	R\$ 900.000,00		Valor / m²:	R\$ 6,20	

AMOSTRA 2		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-casa-bom-localizado-301/260000.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=4									
	Link:										
	Tipologia:	Rural	Endereço:	N/I			Empreendimento:	N/I			
	Bairro:	Centro	Cidade:	Monte Santo de Minas			Estado:	MG	Padrão / Conservação:	N/A	
	Testada:	N/I	Fundos:	N/I	Largura:	N/I	Topografia:	N/I	Diferenciais	N/A	
	Área total (m²)	242000,00	Área útil (m²)	N/A	Valor da oferta:	R\$ 1.000.000,00			Valor / m²:	R\$ 4,13	

AMOSTRA 3		Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-estruturado-pode-se-explorar-para-diversas-3018018912.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=10									
	Tipologia:	Rural	Endereço:	N/I				Empreendimento:	N/I		
	Bairro:	Centro	Cidade:	Monte Santo de Minas				Estado:	MG	Padrão / Conservação:	N/A
	Testada:	N/I	Fundos:	N/I	Largura:	N/I	Topografia:	N/I	Diferenciais	N/A	
	Área total (m²)	411400,00	Área útil (m²)	N/A	Valor da oferta:	R\$ 3.000.000,00			Valor / m²:	R\$ 7,29	

Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis
eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com