



R&F NEGÓCIOS – CONSULTORIA E AUDITORIA

12. Resultados das avaliações e data de referência

A determinação do Valor de Mercado (VM) do imóvel avaliando implicaria uma valorização do valor do seu metro quadrado.

$VM = \text{Área total} / m^2 \times \text{Média do Valor} / m^2 + \text{FPM (Fator Percepção de Mercado)}$

Conforme informações de imobiliárias que atuam nesta área, é baixíssima a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que dificulta a sua comercialização. Esta avaliação tem como base, **dados mercadológicos no mês de novembro de 2024**.

Imóvel Rural: Matrícula **2.967**, com área de 44,00,91 (quarenta e quatro hectares, e noventa e um centiares), denominado Fazenda Retirada, situada no município de Eugenópolis (MG) à aproximadamente 10 KM do perímetro Urbano, próximo a comunidade de “ São Lourenço de Cima”, devidamente registrado no CRI da Comarca de Eugenópolis – MG.

Área (m2)	440091	FPM
Campo do Arbítrio	±10%	-5%
Média do valor	R\$ 2,75	R\$ 2,62
Limite Inferior	R\$ 2,48	R\$ 2,36
Limite Superior	R\$ 3,03	R\$ 2,88
Valor Médio	R\$ 1.212.354,79	R\$ 1.151.737,05
Valor Mínimo	R\$ 1.091.119,31	R\$ 1.036.563,34
Valor Máximo	R\$ 1.333.590,27	R\$ 1.266.910,75

13. Valor Resultante

Considerando as peculiaridades dos imóveis, suas características físicas e sua localização, bem como outros aspectos não mencionados que implicariam a sua maior ou menor valorização, e comparando-se às amostras da pesquisa, podendo ser aplicado um percentual de +- 10% (para mais ou para menos), concluímos que **o valor médio de mercado do imóvel avaliando seja:**

R\$ 1.151.737,05 (um milhão, cento e cinquenta e um mil, setecentos e trinta e sete reais e cinco centavos)

R&F NEGÓCIOS – RODRIGO DE SOUZA FARIA - PERITO CORRETOR E AVALIADOR (CRECI – MG Nº: 45.250) E (CNAI Nº: 37.942)
Email: rodrigoperfilmodas@hotmail.com End. Av. Fernando Vilela, nº 814 – CEP 38400-456 / Fone: (34) 99992-0667



Número do documento: 25092612580616200010553688637
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25092612580616200010553688637>
Assinado eletronicamente por: RODRIGO DE SOUZA FARIA em 16/11/2024 12:14:06

Num. 10557405208 - Pág. 14