



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.**

14

Imóvel Rural: Matrícula **2.968**, com área de 30,00,00 ha (trinta hectares), denominado Fazenda Boa Vista, situada no município de Eugenópolis (MG), distante 12 km do perímetro urbano de Eugenópolis e a 18 km do perímetro urbano de Murié (MG) devidamente registrado no CRI da Comarca de Eugenópolis – MG, com uma área de terras de 30 hectares em culturas e pastagens. Consta na presente matrícula, a descrição completa da área. Este imóvel possui área de Reserva Legal, conforme AV-02 da referida matrícula. Este bem está matriculado sob o nº 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG. INCRA nº 437.042.005.380-7 ITR nº 49223054.

Área (m2)	300000	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\$ 826.434,62	R\$ 785.112,89
Valor Mínimo	R\$ 743.791,15	R\$ 706.601,60
Valor Máximo	R\$ 909.078,08	R\$ 863.624,17

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\$ 785.112,89 (setecentos e oitenta e cinco mil, cento e doze reais e oitenta e nove 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: 25090612340000200010565532035

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090612340000200010565532035>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO DE SOUZA FARIA em 12/11/2025 12:14:06

Num. 10567505206 - Pág. 14