EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA

FERNANDA MACHADO DE MOURA LEITE

2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais

Comarca de Machado/M.G.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DE

IMÓVEL RURAL

PROCESSO Nº: 5002643-60.2024.8.13.0390

AUTOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A

PROCURADOR: MARCUS VINÍCIUS DE CARVALHO REZENDE REIS

RÉUS: HAMILTON MOREIRA GUERRA

ANA LÚCIA MARINGOLI DE VASCONCELOS GUERRA

DEZEMBRO – 2.025

DADOS DO PERITO JUDICIAL RESPONSÁVEL

Rogério Monteiro Moreira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do CPF nº 007.111.826-80 e do RG MG-10.110.223, e_mail: rogerioalfenastel@gmail.com, telefone (35) 98413-2395, devidamente inscrito no CRECI/MG sob o nº 18.433 e no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o nº 36.437, perito auxiliar da justiça – TJMG, residente e domiciliado na Rua João Luiz Alves, nº 463, Apartamento 501, (Centro), na cidade de Alfenas, estado de Minas Gerais.





SUMÁRIO

1 – HISTÓRICO 1
2 – INTRODUÇÃO 1
3 – PROPRIETÁRIOS 1
4 – OBJETIVO 2
5 – FINALIDADE 2
6 – VISTORIA 2
7 – METODOLOGIA UTILIZADA 2
8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO 3
9 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DA GLEBA DE TERRAS 3
10 – DESCRIÇÃO DA GLEBA DE TERRAS 4
11 – CARACTERÍSTICAS DA GLEBA DE TERRAS 4
12 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS 5
13 – ESPECIFICAÇÕES UTILIZADAS E CÁLCULO 5
14 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO 12
15 – CONCLUSÃO 13
16 – ENCERRAMENTO 13
17 – RESPOSTAS AOS QUESITOS 14

1. HISTÓRICO

No dia 20 de outubro de 2025, eu, Rogério Monteiro Moreira, perito auxiliar da Justiça do TJMG, após requisição feita por Vossa Excelência, a Doutora Fernanda Machado de Moura Leite, fui nomeado para atuar como perito avaliador neste processo (ID 10563956196). No dia 21 de outubro de 2025, aceitei a nomeação (ID 10565095245) e apresentei os honorários (ID 10565114335). No dia 27 de outubro de 2025, agendei a vistoria do imóvel rural objeto da lide, porém não houve o comparecimento das partes envolvidas (ID 10579843816), sendo a mesma reagendada para o dia 16 de dezembro de 2025 (ID 10588725203), ocasião em que houve o comparecimento de ambas as partes ao Fórum da Comarca de Machado/MG e, em seguida, o deslocamento ao local do imóvel rural.

2. INTRODUÇÃO

Este laudo atende às prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14653-3), que estabelece critérios para a avaliação de imóveis rurais, elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das diretrizes do Código de Ética do Corretor de Imóveis, conforme orientação do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Minas Gerais (CRECI-MG) e do Conselho Nacional dos Corretores de Imóveis (CNAI).

O presente trabalho foi elaborado com base em vistoria técnica, análise de dados de mercado, aplicação das normas técnicas da ABNT NBR 14.653 e utilização de fatores de homogeneização.

3. PROPRIETÁRIOS

Hamilton Moreira Guerra, brasileiro, agricultor, portador do CPF nº 192.028.306-49 e do RG MG-10.033.205 SSP/MG, casado com Lucia Maringoli Vasconcelos Guerra, brasileira, do lar, portadora do CPF nº 324.002.096-34 e do RG nº 8.866.440 SSP/SP, residentes e domiciliados na Praça Antônio Carlos, nº 193, Centro, na cidade de Machado/MG.

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

4. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo de Avaliação Mercadológica consiste na apuração do valor de mercado da propriedade rural descrita neste PTAM, mediante a aplicação de critérios técnicos, normativos e metodológicos reconhecidos, em estrita observância às disposições da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a NBR 14.653-3, assegurando a observância dos princípios da imparcialidade, objetividade, independência técnica e fundamentação adequada.

5. FINALIDADE

A presente avaliação tem por finalidade exclusiva atender às necessidades do processo judicial em epígrafe, destinando-se, única e especificamente, à apuração do valor de mercado do bem em apreço, visando subsidiar o Juízo quanto à adequada, justa e fundamentada valoração do bem ofertado em garantia da obrigação executada, constituindo-se em elemento técnico de apoio à formação do livre convencimento motivado do magistrado, não se prestando a quaisquer outros fins que não aqueles expressamente consignados neste trabalho.

6. VISTORIA

A vistoria ao imóvel rural foi realizada no dia 16 de dezembro de 2025. Eu, Rogério Monteiro Moreira, corretor de imóveis e perito judicial auxiliar da justiça pelo TJMG, CRECI MG nº 18.433, CNAI nº 36.437, coletei todas as informações necessárias e realizei a exposição fotográfica. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Hamilton Moreira Guerra e pelo advogado Dr. Sylvio Cordeiro Pontes Neto.

7. METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação foi conduzida mediante a adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em estrita observância às diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais), compreendendo as etapas de coleta sistemática de dados, crítica de consistência, saneamento amostral, homogeneização dos atributos e tratamento técnico-estatístico das amostras de mercado.

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

Foram considerados, para fins de ajustamento dos comparáveis, os fatores de ponderação relacionados à localização, acessibilidade, topografia, disponibilidade hídrica, benfeitorias existentes e aptidão agrícola, visando à determinação do valor unitário representativo e à consequente inferência do valor de mercado do bem avaliando, em condições normais de negociação, sem pressões atípicas de mercado.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de terras rurais inseridas na área de influência do imóvel avaliando apresenta comportamento estruturalmente estável, submetido às variações conjunturais próprias do setor agropecuário, com formação de preços pautada por critérios técnicos e econômicos relacionados à capacidade produtiva das áreas, à qualidade edáfica e climática, à disponibilidade hídrica, às condições de logística, acessibilidade, entre outros fatores. A dinâmica de oferta e demanda na microrregião é influenciada por fatores intrínsecos, notadamente a aptidão agrícola, a topografia, a regularidade geométrica da área, a possibilidade de mecanização e a presença de benfeitorias, bem como por fatores extrínsecos, relacionados à infraestrutura existente, à proximidade de centros urbanos, à liquidez do mercado e à segurança jurídica dos imóveis. Esses fatores aliados aos fatores de homogeneização determinados nesta avaliação, são essenciais para a determinação de um diagnóstico de mercado preciso. Verifica-se, ainda, que as negociações observadas no período de referência demonstram padrão de formação de preços compatível com a realidade econômica local, permitindo a utilização de amostra mercadológica confiável para fins de inferência do valor de mercado.

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DA GLEBA DE TERRAS

A região onde se insere a gleba de terras objeto da presente avaliação apresenta vocação predominantemente agropecuária, com ocupação territorial consolidada por atividades rurais, destacando-se a produção agrícola e a pecuária extensiva. A área é atendida por infraestrutura básica compatível com o meio rural, incluindo vias de acesso vicinais, energia elétrica rural e relativa proximidade de núcleos urbanos de pequeno e médio porte. A região apresenta condições consideradas favoráveis ao desenvolvimento de atividades produtivas, com clima característico da faixa tropical,

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

altitude favorável, regime pluviométrico regular e solos com aptidão compatível para exploração agropecuária.

10. DESCRIÇÃO DA GLEBA DE TERRAS

Uma gleba de terras designada gleba A, com uma área total de 54,16,36 ha (cinquenta e quatro hectares, dezesseis ares e trinta e seis centiares), situada no município de Machado/MG, no lugar denominado "FAZENDA PACIÊNCIA", devidamente registrada no C.R.I da Comarca de Machado sob a matrícula nº 33.358.

11. CARACTERÍSTICAS DA GLEBA DE TERRAS

- **Nome:** Fazenda Paciência.
- **Bairro:** Zona Rural.
- **Cidade:** Machado, estado de Minas Gerais.
- **Localização Geográfica:** 21º37'19.6"S 46º02'38.4"W (Google Yearth).
- **Área Matrícula (hectares):** 54,16,36 (cinquenta e quatro hectares, dezesseis ares e trinta e seis centiares).
- **Trajetos:**

  Saindo de Serrania: LMG-879 - Rodovia Waldemar Miguel (10 km) e estrada de terra vicinal (2,00 km).

  Saindo de Machado: MGC-267 – Rodovia Vital Brasil (14 km), rodovia LMG-879 (1,50 km) e estradas de terra vicinais (2,00 km).
- **Documentação:** Certidão de Inteiro Teor (matrícula nº 22.181), CCIR sob o nº 75209480256, Código do Imóvel Rural nº 434.191.013.838-0 CAR MG-3139003-8E5ECFA6F43E4F1581004FC223A7566F
- **Recursos hídricos:** A gleba de terras é rica em recursos hídricos, possuindo um açude natural.

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

- **Tipo de solo:** Solo fértil, com boa drenagem e capacidade de retenção de nutrientes, adequado ao cultivo de lavouras, proporcionando bom desenvolvimento das plantas e alta produtividade.

- **Topografia**: Topografia com leve declive possibilitando assim o uso de máquinas agrícolas em toda sua extensão.

- **Utilização do solo:** A maior parte da gleba encontra-se destinada ao cultivo de grãos em geral - Agricultura (37,50,00 hectares), sendo uma parcela menor ocupada por mata nativa (16,66,36 hectares).

- **Infraestruturas existentes**: Estradas rurais utilizadas para acesso ao imóvel rural e abastecimento com energia elétrica trifásica.

12. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS

Foram selecionadas amostras de mercado compostas por imóveis rurais localizados na mesma microrregião ou em regiões com características semelhantes e socioeconômicas equivalentes. Os imóveis comparativos apresentaram características similares, sendo utilizados como base para homogeneização e tratamento técnico dos dados, a fim de obtenção de valor um valor de referência compatível com o comportamento do mercado local.

13. ESPECIFICAÇÕES UTILIZADAS E CÁLCULOS

A determinação do valor do imóvel rural foi realizada a partir da análise crítica das amostras de mercado coletadas, procedendo-se à homogeneização dos dados mediante aplicação de fatores de ponderação e ajuste, em conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14.653.

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

AMOSTRAS UTILIZADAS

Amostra 1: https://www.preguinhoimoveis.com.br/imovel/3783051/fazenda-venda-alfenas-mg-alfenas

Amostra 2: https://www.evaneoimoveis.com.br/imovel/3827861/fazenda-venda-serrania-mg-rodovia-serrania-areado

Amostra 3: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-78-65-has-serrania-mg-3022826499.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

Amostra4: https://www.grupohamiltonimoveis.com.br/imovel/fazenda/venda/alfenas/mg/area-rural-de-alfenas/FA0019_HPMPML

Amostra 5: https://www.imobiliariabraga.com.br/imovel/2390/rodovia-serrania+alfenas

Tabela das Amostras Utilizadas

Amostras	Área (Hectare)	Valor (R$)	Valor do Hectare (R$)
Amostra 1	65,34 há	R$ 7.000.000,00	R$ 107.131,92
Amostra 2	62,07 há	R$ 7.000.000,00	R$ 112.775,89
Amostra 3	78,65 há	R$ 8.000.000,00	R$ 101.716,46
Amostra 4	72,60 há	R$ 9.000.000,00	R$ 123.966,94
Amostra 5	13,00 há	R$ 1.500.000,00	R$ 115.384,61

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

Tabela de Valor do Hectare das Amostras

Amostra	Valor do Hectare
Amostra 1	R$ 107.131,92
Amostra 2	R$ 112.775,89
Amostra 3	R$ 101.716,46
Amostra 4	R$ 123.966,94
Amostra 5	R$ 115.384,61

Tabela da Média do Valor do Hectare das Amostras

Descrição	Valor
Soma dos valores por hectares	R$ 560.975,82
Número de Amostras	5
Fórmula	Soma/Quantidade
Média do valor do hectare	**R$ 112.195,16**

Resumo Técnico dos valores por hectare

O conjunto de amostras analisadas apresenta variação nos valores unitários por hectare, refletindo diferenças nas características intrínsecas de cada gleba, tais como localização, acessibilidade, topografia, aptidão produtiva, infraestrutura existente, recursos hídricos, condições de mercado, entre outros. Os valores demonstram que o valor **mínimo** identificado foi de **R$ 101.716,46/ha**, enquanto o **máximo** atingiu **R$ 123.966,94/ha**, resultando numa amplitude de **aproximadamente 21,8%** entre as amostras. A média aritmética dos valores é de **R$ 112.195,56 por hectare**, representando o valor médio praticado entre as referências. Este conjunto amostral demonstra relativa coerência e aderência entre os dados, podendo ser considerado tecnicamente adequado para utilização em processos de avaliação imobiliária rural.

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

Tabela de Referência dos fatores de Homogeneização Utilizados

Fator de Homogeneização	Descrição Técnica	Critério de Classificação	Faixa de Ajuste	Coeficiente aplicável
Localização	Avalia a posição geográfica da gleba em relação aos municípios, distritos, polos produtores e mercados consumidores.	Excelente / Boa / Regular / Inferior	-10% a +15%	0,90 a 1,15
Acessibilidade	Considera o tipo de acesso (asfalto, estrada de terra, servidão), distância e condição de trafegabilidade.	Permanente / Sazonal / Difícil	-15% a +10%	0,85 a 1,10
Topografia	Analisa a conformação do relevo (plano, suavemente ondulado, ondulado, forte ondulado).	Plano / Suave / Ondulado / Acidentado	-20% a +10%	0,80 a 1,10
Disponibilidade Hídrica	Existência de nascentes, rios, córregos, poços artesianos ou represas.	Abundante / Suficiente / Limitada / Inexistente	-20% a +15%	0,80 a 1,15
Benfeitorias Existentes	Presença de cercas, currais, galpões, estradas internas, energia elétrica e instalações rurais.	Completas / Básicas / Precárias / Inexistentes	-20% a +20%	0,80 a 1,20
Aptidão Produtiva	Potencial de uso econômico (lavoura, pecuária, silvicultura, uso misto).	Alta / Média / Baixa	-20% a +15%	0,80 a 1,15

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

Resumo Técnico

(Tabela de Referência dos Fatores de Homogeneização Utilizados)

Os fatores de homogeneização constituem parâmetros técnicos aplicáveis ao processo de avaliação de imóveis rurais, com a finalidade de ajustar e equalizar os dados amostrais, permitindo a comparabilidade entre o bem avaliando e os elementos de mercado selecionados, por meio da aplicação de coeficientes corretivos.

A **localização** é avaliada em função da posição geográfica do imóvel rural em relação ao núcleo urbano, distritos, centros de comercialização e polos produtivos, refletindo seu impacto sobre o valor de mercado. A **acessibilidade** considera o tipo de acesso, a trafegabilidade das vias e a regularidade de uso, influenciando diretamente a logística de escoamento da produção. A **topografia** é analisada quanto à conformação do relevo, interferindo na mecanização, no aproveitamento da área útil e na viabilidade das atividades produtivas. A **disponibilidade hídrica** compreende a existência e confiabilidade de fontes superficiais ou subterrâneas de abastecimento hídrico. As **benfeitorias existentes** são consideradas em razão da infraestrutura implantada na propriedade, incluindo cercamentos, currais, galpões, estradas internas, redes de energia e demais instalações rurais, que agregam funcionalidade e valor ao imóvel. A **aptidão produtiva** reflete o potencial econômico do imóvel, conforme a capacidade de suporte às atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou de uso misto.

A aplicação integrada destes fatores assegura maior rigor técnico ao processo de homogeneização dos dados de mercado, conferindo maior confiabilidade e fundamentação ao valor final apurado.

Continua

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

Tabela de Ajuste Referente a Gleba de Terras Avaliada

(Coeficientes Aplicados)

Fator de Homogeneização	Classificação Atribuída	Coeficiente Aplicado
Localização	Boa	1,00
Acessibilidade	Permanente	1,00
Topografia	Suavemente Ondulada	1,00
Disponibilidade Hídrica	Abundante	1,15
Benfeitorias Existentes	Básica	0,95
Aptidão Produtiva	Alta	1,15
	Multiplicação	**1,2563**

Resumo Técnico da Tabela de Ajuste

A tabela apresenta os fatores de homogeneização aplicados ao imóvel, considerando suas principais características locacionais, físicas e produtivas. Os critérios de **localização**, **acessibilidade** e **topografia** receberam coeficiente **1,00**, indicando condições adequadas que não demandam ajustes no valor. A **disponibilidade hídrica abundante** recebeu coeficiente **1,15**, representando influência positiva significativa, uma vez que amplia o potencial de uso e a segurança hídrica da área. As **benfeitorias existentes**, classificadas como **básicas**, resultaram em coeficiente **0,95**, refletindo leve ajuste redutor devido à simplicidade das estruturas presentes. A **aptidão produtiva alta** também contribuiu para valorização, com coeficiente **1,15**, destacando o elevado potencial produtivo da gleba.

O produto dos coeficientes resultou em um **fator de ajuste de 1,2563**, indicando um ajuste final positivo sobre o valor unitário de referência, impulsionado principalmente pela boa disponibilidade hídrica e pelo alto potencial produtivo.

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

Tabela de Composição de Áreas da Propriedade

Descrição	Área (ha)
Área de APP	16,66,36
Área de Plantio (Útil)	37,50,00
Área Total da Propriedade	54,16,36

Tabela de Valores das Áreas da Propriedade

Descrição	Área (ha)	Valor Hectare (R$)	Valor Total (R$)
Área de APP	16,36,66	R$ 12.600,00	206.219,16
Área de Plantio	37,50,00	R$ 140.951,28	5.285.673,00

Soma dos Valores	R$ 5.491.892,10

Resumo Técnico da Tabela de Valores

A tabela apresenta a composição de valores da área avaliável, segmentada conforme o uso do solo. A **Área de APP**, com **16,36,66 ha**, foi valorada a **R$ 12.600,00 por hectare**, resultando em **R$ 206.219,16**, refletindo seu uso restrito e menor produtividade. O valor referente a área de APP corresponde a tabela da EMATER ano 2025, município de Machado/MG, conforme link abaixo:

https://www.emater.mg.gov.br/download.do?id=89515

A **Área de Plantio**, com **37,50,00 ha**, apresenta maior capacidade produtiva e foi avaliada a **R$ 140.951,28 por hectare**, totalizando **R$ 5.285.673,00**. Esse valor expressa o potencial agrícola significativamente superior dessa porção da gleba. O valor do hectare, referente a área de plantio foi calculado da seguinte maneira:

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

Tabela – Cálculo do Valor do Hectare Ajustado

Descrição	Valor
Média do valor do hectare (Amostras)	R$ 112.195,56
Fator de Ajuste	1,2563
Cálculo do Valor do Hectare	R$ 112.195,56 × 1,2563
Valor do Hectare Ajustado	**R$ 140.951,28**

No conjunto, observa-se que a maior parte do valor total decorre da área destinada ao plantio, principalmente em função de sua alta aptidão agrícola e abundância de recurso hídrico.

14. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Após a análise das características físicas, produtivas e ambientais da propriedade, bem como a aplicação dos critérios técnicos de valoração, homogeneização e ponderação das áreas segundo sua capacidade de uso, chegou-se ao valor final da gleba objeto desta avaliação.

A propriedade apresenta área total de 54,16,36 hectares, distribuída em:

- **Área de Preservação Permanente – APP:** 16,66,36 ha
- **Área de Plantio (Área Útil):** 37,50,00 ha

Considerando-se as restrições legais incidentes sobre a APP e seu consequente tratamento econômico diferenciado, adotou-se valor de R$ 12.600,00 por hectare para essa porção da gleba. Já para a área útil produtiva, aplicou-se o valor de R$ 140.951,28 por hectare, correspondente ao comportamento médio de mercado apurado para propriedades rurais de características semelhantes na região.

Com base nesses parâmetros, obtiveram-se os seguintes valores:

- **Valor da Área de APP:** R$ 206.219,16
- **Valor da Área Útil:** R$ 5.285.673,00

Assim, o valor total da propriedade rural, resultante da somatória ponderada das áreas conforme seu potencial de exploração econômica, é de:

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

R$ 5.491.892,10 (Cinco milhões, quatrocentos e noventa e um mil, oitocentos e noventa e dois reais e dez centavos).

Este valor reflete, de maneira adequada e tecnicamente fundamentada, as condições reais do imóvel avaliando, observando-se os critérios normativos, ambientais, produtivos e mercadológicos vigentes para avaliações rurais.

15. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, conclui-se que o imóvel avaliando apresenta condições compatíveis com o padrão de mercado local, demonstrando equilíbrio entre área útil, infraestrutura rural existente e conformidade ambiental. A aplicação do tratamento estatístico, devidamente fundamentado, permitiu ponderar de forma precisa as áreas de produção e as áreas de preservação permanente (APP), atribuindo valores proporcionais ao seu potencial de uso e às restrições legais incidentes. Assim, a valoração final da gleba foi obtida mediante método técnico reconhecido, garantindo confiabilidade e representatividade aos resultados. Com base nas metodologias empregadas, no estudo comparativo de mercado e nos fatores de homogeneização analisados, estabelece-se que o valor final do imóvel rural é de:

R$ 5.491.892,10 (Cinco milhões, quatrocentos e noventa e um mil, oitocentos e noventa e dois reais e dez centavos).

Este valor representa, de forma justa e fundamentada, o preço de mercado estimado para o bem avaliado na data de referência, considerando suas características intrínsecas, limitações legais e o comportamento atual do mercado de terras rurais.

Por fim, certifica-se que esta avaliação foi elaborada segundo critérios técnicos, observando rigor metodológico, princípios éticos e normas aplicáveis, refletindo um diagnóstico preciso e adequado às finalidades a que se destina.

16. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a acrescentar, encerro o presente trabalho de avaliação, elaborado com observância dos princípios técnicos, metodológicos e éticos que regem as atividades periciais de avaliações. As informações, análises e conclusões aqui

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

apresentadas refletem fielmente as condições do imóvel na data da vistoria e os parâmetros de mercado vigentes no período de referência.

Declaro, ainda, que o presente laudo foi desenvolvido de forma imparcial, com total independência profissional, e que não mantenho qualquer vínculo com as partes envolvidas que possa comprometer a isenção deste trabalho.

Por fim, coloco-me à disposição deste Juízo e das partes para prestar esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

17. RESPOSTAS AOS QUESITOS

1. QUESITOS TÉCNICOS DO EXEQUENTE

Objeto da Perícia: Avaliação do imóvel rural denominado " Fazenda Paciência", objeto da matrícula nº 22.181 do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/ MG, dado em garantia hipotecária.

O Banco Exequente requer que o Sr. Perito responda aos quesitos de forma clara, objetiva e fundamentada, observando - se a ABNT NBR 14.653 e demais normas técnicas aplicáveis.

2. QUESITOS PRELIMINARES

a. O Sr. Perito aceita o encargo, declarando - se apto ao desenvolvimento da perícia nos termos das normas técnicas e legislação aplicável?

Resposta se encontra no corpo do processo (ID 10579843816).

b. Informar a data da vistoria.

Resposta se encontra no corpo do processo (ID 10579843816).

c. Sr. Perito teve acesso a toda documentação necessária? Em caso negativo, especificar o que faltou e por qual motivo.

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

Sim, as documentações necessárias foram apresentadas.

3. QUESITOS SOBRE IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

a. Descrever detalhadamente o imóvel rural:

Respostas nos itens 10 e 11 (Descrição da Gleba de Terras e Características da Gleba de Terras).

i. Localização:

O imóvel rural está localizado no município de Machado no lugar denominado Fazenda Paciência.

ii. Confrontações: O imóvel rural possui as seguintes confrontações:

- Fazenda Baú – matrícula nº 4.790
- Fazenda Paciência – matrícula nº 4.789
- Sítio da Vargem Alegre – matrícula nº 14.536
- Laginha – matrícula nº 2.416
- Fazenda Boa Aventura – matrícula nº 12.063

iii. área total (hectares e m²):

O imóvel rural possui a seguinte área:

Hectares: 54,16,36 ha (cinquenta e quatro hectares, dezesseis ares e trinta e seis centiares).

Metros Quadrados: 541.636,00 m² (quinhentos e quarenta e um mil seiscentos e trinta e seis metros quadrados).

iv. vias de acesso:

Resposta no item 11 (Características da Gleba de Terras).

b. O imóvel possui benfeitorias? Em caso afirmativo, detalhar:

O imóvel rural possui estradas vicinais de acesso, rede de energia

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

trifásica; porém, não há edificações.

i. tipo
ii. estado de conservação
iii. área construída
iv. finalidade
v. idade aparente
vi. averbação ou não na matrícula

c. Indicar a aptação agrícola do imóvel (pecuária, agricultura, mista), incluindo:

Respostas no item 11 (Características da Gleba de Terras).

i. tipo de solo:
ii. topografia
iii. existência de recursos hídricos

d. Existem restrições ambientais ou jurídicas (APP, Reserva Legal, servidões etc.) que impactem o valor do bem? Detalhar.

A gleba de terras possui área de APP correspondente a 16,66,36 hectares, a qual é exigida pela legislação vigente no país; contudo, o valor atribuído à área de APP difere do valor da área efetivamente utilizada para plantio.

4. QUESITOS SOBRE A AVALIAÇÃO

a. Informar o valor de mercado atual do imóvel (terra nua + benfeitorias).

Resposta no item 14 (Resultado da Avaliação).

b. Esclarecer se foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado. Caso contrário, justificar tecnicamente.

Resposta no item 7 (Metodologia Utilizada).

c. Apresentar mínimo de três comparativos utilizados como referência, com suas características e valores, conforme NBR 14.653.

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

Resposta no item 13 (Especificações Utilizadas e Cálculos).

d. Demonstrar os tratamentos estatísticos de homogeneização dos dados adotados.

O tratamento estatístico aplicado no presente trabalho segue as diretrizes da **ABNT NBR 14.653 – Parte 3 (Avaliação de Bens – Parte Imóveis Rurais**) compreendendo as etapas de: coleta de amostras**,** verificação da consistência dos dados**,** determinação do valor unitário de referência**,** aplicação dos fatores de homogeneização**,** segmentação da área avaliável **e** cálculo do valor final da propriedade**.**

1. Seleção e Análise Estatística das Amostras

Foram coletadas cinco amostras representativas do mercado imobiliário rural regional. As amostras apresentam características compatíveis com o imóvel avaliando, notadamente quanto à tipologia (glebas destinadas à agropecuária), dimensão, localização e disponibilidade hídrica.

Tabela das Amostras Utilizadas – Página 6

Estatísticas calculadas:

- **Valor mínimo:** R$ 101.716,46
- **Valor máximo:** R$ 123.966,94
- **Amplitude:** 21,8%
- **Soma total:** R$ 560.975,82
- **Quantidade de amostras:** 5
- **Média aritmética:** R$ 112.195,56

2. Aplicação dos Fatores de Homogeneização

Conforme a NBR 14.653, a homogeneização é fundamental para corrigir diferenças entre as amostras e o imóvel avaliando. Foram considerados seis fatores clássicos:

- Localização
- Acessibilidade
- Topografia

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

- Disponibilidade hídrica
- Benfeitorias existentes
- Aptidão produtiva

Os coeficientes atribuídos ao imóvel resultaram no fator geral:

$1{,}00 \times 1{,}00 \times 1{,}00 \times 1{,}15 \times 0{,}95 \times 1{,}15 = 1{,}2563$

Aplicando o fator à média das amostras:

$112.195{,}56 \times 1{,}2563 = 140.951{,}28$

Obtém-se, portanto, o **Valor do Hectare Ajustado**: **R$ 140.951,28/ha**

3. Tratamento Estatístico das Áreas da Propriedade

A gleba foi segmentada em duas categorias:

Tabela de Composição de Áreas da Propriedade – Página 11

Para avalizar corretamente cada segmento, utilizou-se:

- **Área de APP:** valor tabelado pela EMATER/MG – Machado (2025): **R$ 12.600,00/ha**
- **Área de Plantio:** valor ajustado pelo tratamento estatístico: **R$ 140.951,28/ha**

Cálculo dos Valores Parciais

Área de APP:

$16{,}36{,}66 \times 12.600{,}00 = R\$\ 206.219{,}16$

Área de Plantio:

$37{,}50{,}00 \times 140.951{,}28 = R\$\ 5.285.673{,}00$

Valor total do imóvel:

$R\$\ 206.219{,}16 + R\$\ 5.285.673{,}00 = R\$\ 5.491.892{,}10$

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

5. Conclusão Técnica do Tratamento Estatístico

O conjunto de procedimentos estatísticos permitiu:

- Uniformizar as amostras por meio da homogeneização;
- Determinar um valor médio consistente e representativo do mercado local;
- Aplicar coeficientes adequados às características reais da gleba;
- Separar a propriedade em áreas distintas conforme sua função e limitações legais;
- Obter um valor final fundamentado em critérios técnicos, estatísticos e normativos.

O resultado final evidencia que a maior contribuição econômica provém da **área de plantio**, cuja aptidão agrícola elevada e disponibilidade hídrica justificam o valor unitário superior, enquanto a **área de APP** recebe tratamento diferenciado por força da legislação ambiental e reduzida produtividade direta.

a. Discriminar o valor da terra nua e o valor das benfeitorias separadamente.

Resposta no item 14 (Resultado da Avaliação).

b. O valor apurado é compatível com o praticado na região para imóveis semelhantes? Fundamentar.

Sim.

O valor apurado mostra-se compatível com aquele praticado na região para imóveis rurais de características semelhantes. Essa conclusão decorre da análise comparativa das amostras de mercado utilizadas, as quais apresentam valores por hectare dentro da mesma faixa de variação observada. Após a aplicação dos fatores de homogeneização e ponderação — conforme preconiza a ABNT NBR 14.653 — verificou-se que o valor final estimado permanece coerente com os preços praticados em negociações recentes, refletindo adequadamente as condições de localização, acessibilidade, topografia, disponibilidade hídrica e aptidão produtiva do imóvel avaliado.

c. Informar se foram consideradas culturas, máquinas ou equipamentos que não se confundem com o imóvel, detalhando

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07

valores e informando se foram incluídos no resultado da avaliação.

Não foram consideradas.

6. QUESITOS CONCLUSIVOS

8. O valor de avaliação encontrado é suficiente para garantir a execução, considerando o valor atualizado da dívida (R$ 2.511 .898 ,63 em 27/ 06/ 2024)?

Sim. O valor de mercado do imóvel rural é suficiente para a execução da dívida.

9. Há algum fator técnico relevante que possa impactar significativamente o valor do imóvel e que não tenha sido abordado nos quesitos anteriores?

Sim. Pelo estudo realizado percebi que não foram adotadas as diferenças de valores entre a Área Útil e a Área de APP.

Alfenas, 18 de dezembro de 2.025

gov.br Documento assinado digitalmente
ROGERIO MONTEIRO MOREIRA
Data: 18/12/2025 14:58:08-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Corretor de Imóveis: _____

Rogério Monteiro Moreira
CRECI/MG – 18.433
CNAI – 36.437

Número do documento: 25121815210735100010597494283
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815210735100010597494283
Assinado eletronicamente por: ROGERIO MONTEIRO MOREIRA - 18/12/2025 15:21:07