

ENTREGA DO LAUDO PERICIAL

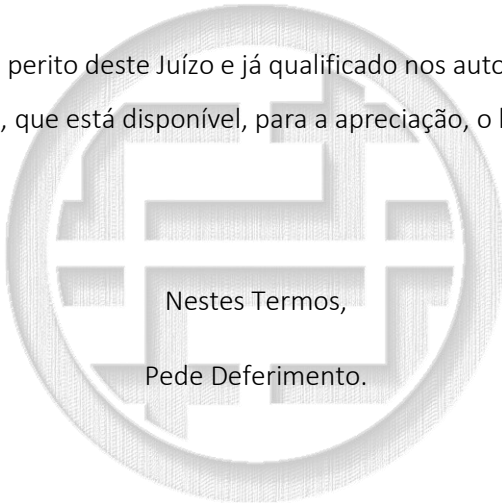
Exmo. Sr. **Dr. THIAGO GUIMARÃES EMERIM** - Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São João Del Rei/MG.

**Autor:** I. MAGADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

**Réu:** AKAFLEX INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

**Processo nº:** 5004761-80.2024.8.13.0625

O Eng. FLÁVIO THEES, perito deste Juízo e já qualificado nos autos, vem, mui, respeitosamente, informar, a **V. Exa.** e as partes, que está disponível, para a apreciação, o laudo pericial.



Juiz de Fora/MG, 24 de fevereiro de 2025.

**Eng.º FLÁVIO THEES**  
PERITO JUDICIAL

LAUDO PERICIAL

Exmo. Sr. Dr. **THIAGO GUIMARÃES EMERIM** - Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São João Del Rei/MG.

**Autor:** I. MAGADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA  
**Réu:** AKAFLEX INDUSTRIA E COMERCIO LTDA  
**Processo nº:** 5004761-80.2024.8.13.0625



SÃO JOÃO DEL REI/MG, 17 DE DEZEMBRO DE 2024.

**PERITO: Eng.º FLÁVIO LUIZ THEES DE OLIVEIRA MIRANDA**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS



SUMÁRIO

RESUMO.....

1INTRODUÇÃO.....

1.1 Objetivo.....

1.2 Identificação das partes presentes na diligência.....

2 DO INÍCIO DOS TRABALHOS.....

2.1 Da colaboração de outro Engenheiro.....

3 SOBRE O IMÓVEL.....

3.1 Localização do imóvel.....

3.2 Identificação e características do bem avaliado.....

4 DAS CARACTERISTICAS.....

4.1 Da região.....

4.2 Do objeto avaliado.....

4.3 Da topografia do terreno.....

5 DA CLASSIFICAÇÃO.....

5.1 Dos componentes do imóvel urbano.....

5.2 Dos frutos e direitos.....

5.3 Dos direitos.....

5.4 Do prazo.....

6 DA METODOLOGIA.....

6.1 Do tratamento dos dados .....

7 DAS ALEGAÇÕES.....

8 DAS EVIDÊNCIAS.....

9 DAS DOCUMENTAÇÕES UTILIZADAS PARA A ELABORAÇÃO DO LAUDO.....

10 SOBRE A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....

10.1 Da especificação atingida na avaliação.....

10.2 Das amostras coletadas.....

10.3 Dos cálculos da avaliação.....

10.4 Do método empregado.....

10.5 Dos fatores desta avaliação.....

10.6 Dos imóveis amostrados para comparação.....

10.7 Da tabela de homogeneização.....

10.8 Dos valores homogeneizados (Xi), em R\$/m².....

10.9 Do desvio padrão.....

4

4

5

5

5

5

5

5

6

6

6

6

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

8

8

8

9

9

9

9

14

15

15

10.10 Da verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet.....15

10.11 Do valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96.....15

10.12 Do cálculo da amplitude do intervalo de confiança.....16

10.13 Do limite inferior do intervalo de confiança (Li).....16

10.14 Do cálculo do campo de arbítrio.....16

10.15 Da tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando.....16

10.16 Do resultado final.....16

CONCLUSÕES FINAIS.....17

TERMO DE ENCERRAMENTO.....18

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....19



## RESUMO

Este trabalho tem por finalidade atender ao despacho da Exmo. Dr. Juiz do Feito, no processo nº 5004761-80.2024.8.13.0625, sobre ação de AÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.

A importância de apresentar um trabalho objetivo e claro, para a compreensão de todos, está mantida. A seriedade e o profissionalismo estão presentes em cada etapa. O sigilo profissional, ética e conduta foram rigorosamente respeitados e cumpridos pelo profissional.

**Palavras-chave:** avaliação de imóvel. rigorosamente respeitados e cumpridos pelo profissional.

## 1 INTRODUÇÃO

A avaliação de imóveis rurais consiste em um documento realizado por especialistas para definir e registrar o valor do imóvel, as condições daquele espaço e até mesmo o seu custo.

De acordo com a ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas, as avaliações de imóveis rurais e urbanos são feitas de formas diferentes. De acordo com a Lei nº 8.629, artigo 4º, inciso I, de 25 de fevereiro de 1993, os imóveis rurais são aqueles que possuem destinação agrícola, pecuária, florestal, agroindustrial ou extrativa vegetal.

Ao realizar a avaliação de imóveis rurais, é possível determinar com maior precisão o real valor daquela propriedade.

Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, criou a NBR 14653 como Norma Brasileira para avaliação de bens. Nesta norma, são definidos os procedimentos adequados para que o laudo de avaliação de imóvel rural seja feito da forma adequada, seguindo o protocolo e o padrão exigidos em território nacional.

Para realizar a avaliação de imóveis rurais de maneira adequada, é essencial seguir algumas etapas específicas que garantem a precisão e consistência no processo.

Essas etapas incluem a coleta de informações detalhadas sobre a propriedade, como características do solo, localização, recursos disponíveis e potencial produtivo, além da análise de documentos e aspectos legais.

Com uma metodologia estruturada, é possível obter um valor justo e realista do imóvel, considerando todos os fatores que influenciam a sua avaliação.

A metodologia de avaliação a ser aplicada depende, basicamente, da natureza do bem e do perfil do mercado comprador, e deve ser devidamente justificada.



Os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são, segundo a NBR 14.653 da ABNT são: método comparativo direto de dados de mercado, método involutivo, método da capitalização da renda e método evolutivo.

Já os métodos para identificar o custo de um imóvel são: método da quantificação de custo e método comparativo direto de custo.

### 1.1 Objetivo

O objetivo deste trabalho é atender a necessidade da demanda judicial do TJMG, visando dar conhecimento técnico ao Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito, esclarecer as dúvidas pertinentes a todas as partes do processo.

Determinar o valor atualizado, de mercado, da propriedade, objeto desta ação, ou seja, do imóvel rural situado no Município de São João Del Rei/MG.

### 1.2 Identificação das partes presentes na diligência

Fez-se presente no decorrer dos trabalhos periciais:

- Dra. Juliana Gabriele santos – OAB/MG 164.623

Foi devidamente identificada e se fez respeitosa e atenciosa, mantendo-se, assim, a perfeita harmonia durante a realização dos trabalhos.

## 2 DO INÍCIO DOS TRABALHOS

Este trabalho iniciou-se às 09h (nove horas) do 17º (décimo sétimo) dia do mês de dezembro de 2024.

### 2.1 Da colaboração de outro Engenheiro

Necessário mencionar e dar os devidos créditos ao Eng.º Willian Pereira Fideles – CREA/MG 91.794/D - que assistiu ao Perito no empenho da função designada, principalmente no que tange a avaliação do imóvel.

## 3 SOBRE O IMÓVEL

### 3.1 Localização do imóvel

O imóvel, alvo da diligência, encontra-se sob as seguintes coordenadas:

- 21°17'31.9"S 44°35'25.3"W



### 3.2 Identificação e características do bem avaliado

O imóvel, alvo de avaliação judicial, encontra-se sob a matrícula de nº 24.722 – Ficha nº 03 e Livro nº 02 – Registro de Imóveis da Comarca de São João Del Rei/MG.

Para os termos da ação em epígrafe, conforme r. decisão de seguinte teor: "Vistos. Fls. 330: Depreque-se para avaliação do bem imóvel penhorado objeto da hipoteca, descrito como Um imóvel rural com área de 160.27.83 ha de terras de campo e cultura, mais ou menos, as benfeitorias existentes, bem mais força e luz da CEMIG, sites nos lugares denominados Água Fria, Pescador, Pedra do Urubu, Capoeira Grande, Bom Retiro, Pasto das Éguas, etc...; que passará a denominar-se Fazenda Bom Retiro, Município de Nazareno MG, Matriculado sob n 24.722, Registro de Imóveis - Comarca de São João Del Rei/MG.

## 4 DAS CARACTERÍSTICAS

### 4.1 Da região

São João Del Rei é um município brasileiro no interior do estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Sua população foi estimada em 94.062 habitantes em 2024. É a terceira cidade setecentista mais populosa do estado, atrás de Sabará e Itabira. Seu núcleo histórico dista apenas 15 km e 25 km, respectivamente, das também setecentistas e turísticas Tiradentes e Prados. É uma cidade fundamental na história de Minas Gerais e continua um polo regional no século XXI.

O município de São João Del Rei está situado a 21º 08' 00" Sul (latitude) e 44º 15' 40" Oeste (longitude), na região sudeste do Brasil. Segundo a classificação geográfica atualizada do IBGE de 2017, São João Del Rei é o principal município da Região Geográfica Imediata de São João Del Rei, que por sua vez integra a Região Geográfica Intermediária de Barbacena.

### 4.2 Do objeto avaliado

Trata-se de uma área localizada em setor urbano, onde 160.27.83 hectares, conforme descrito no item 3.2 deste laudo pericial.

Encontra-se as margens da rodovia, com facilidade de acesso.

### 4.3 Da topografia do terreno

A propriedade apresenta boa topografia, com leve inclinação em aproximadamente 10 graus.

## 5 DA CLASSIFICAÇÃO

### 5.1 Dos componentes do imóvel rural

Foram identificados asfalto e rede de energia elétrica fornecida pela concessionária.



## 5.2 Dos frutos e direitos

Renda de exploração direta.

## 5.3 Dos direitos

Trata-se de imóvel garantidor.

## 5.4 Do prazo

A duração será permanente.

## 6 DA METODOLOGIA

Para a realização do trabalho, foi feita a leitura de todos os autos constantes e utilizados os seguintes equipamentos: GPS para identificar a localização; celular para captura e registro fotográficos; computador para a elaboração do laudo.

Foram adotados os critérios conforme a NBR 14653/1 e NBR 14653/3 por se tratar de imóvel localizado em zona rural.

### 6.1 Do tratamento dos dados

A análise das informações coletadas, foram organizadas e mensuradas utilizando-se aplicativo próprio para digitação e formatação do texto. Neste, pudemos descrever e relatar todo procedimento adotado para a realização deste trabalho.

## 7 DAS ALEGAÇÕES DAS PARTES

Conforme consta em peças juntadas pelas partes.

## 8 DAS EVIDÊNCIAS

Inicialmente o perito traz a luz de que seu papel, junto ao desenrolar do caso em tela, é unicamente de caráter técnico e assistencial ao MM. Juiz do feito.

Todo o trabalho, aqui produzido, está embasado em evidências, normas técnicas, estudos feitos e propostos por outros experts, através de testes, trabalhos de campo, experimentos e seus artigos científicos.

## 9 DAS DOCUMENTAÇÕES UTILIZADAS PARA A ELABORAÇÃO DO LAUDO

Para a elaboração do Laudo Pericial, foram utilizados os registros e documentos juntados nos autos processuais, além de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário local para a real precificação do bem.



10 SOBRE A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 15 (quinze) imóveis que estão à venda na região, ou o mais próximo da localidade do objeto avaliado, cujas medidas e valores encontram-se detalhadamente descritas.

10.1 Da especificação atingida na avaliação

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653.

Fundamentação: será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação;

Precisão: será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

10.2 Das amostras coletadas

As amostras foram devidamente coletadas entre os dias 02/01/2025 e 20/02/2025. Estão devidamente separadas para melhor compreensão do leitor.

|    | Cidade           | Área Total | Valor da Área    | Valor do ha   | Setor | Contato       |
|----|------------------|------------|------------------|---------------|-------|---------------|
| 01 | Itutinga/MG      | 84 ha      | R\$1.215.000,00  | R\$14.464,29  | Rural | Imóvel Web    |
| 02 | Nazareno         | 85 ha      | R\$1.500.000,00  | R\$17.647,06  | Rural | Imóvel Web    |
| 03 | São João Del Rei | 100 ha     | R\$10.000.000,00 | R\$100.000,00 | Rural | Imóvel Web    |
| 04 | São João Del Rei | 394 ha     | R\$5.450.000,00  | R\$13.832,49  | Rural | 32-99904-3183 |
| 05 | São João Del Rei | 60 ha      | R\$3.000.000,00  | R\$50.000,00  | Rural | 32-99904-3183 |
| 06 | São João Del Rei | 660 ha     | R\$6.600.000,00  | R\$10.000,00  | Rural | Imóvel Web    |
| 07 | São João Del Rei | 98 ha      | R\$950.000,00    | R\$9.693,88   | Rural | Imóvel Web    |
| 08 | São João Del Rei | 22 ha      | R\$2.000.000,00  | R\$90.909,09  | Rural | 32-99904-3183 |
| 09 | São João Del Rei | 30 ha      | R\$1.100.000,00  | R\$36.666,67  | Rural | 32-99904-3183 |
| 10 | Ritápolis        | 47 ha      | R\$1.250.000,00  | R\$26.595,74  | Rural | 32-99904-3183 |
| 11 | São João Del Rei | 23,96 ha   | R\$1.060.000,00  | R\$44.240,40  | Rural | Imóvel Web    |
| 12 | São João Del Rei | 26,9 ha    | R\$1.200.000,00  | R\$44.609,67  | Rural | 32-33726449   |
| 13 | São João Del Rei | 9,5 ha     | R\$790.000,00    | R\$83.157,90  | Rural | 32-33726449   |
| 14 | Ritápolis        | 80 ha      | R\$2.800.000,00  | R\$35.000,00  | Rural | 32-33726449   |
| 15 | Resende Costa    | 125,38 ha  | R\$650.000,00    | R\$51.842,40  | Rural | 32-33726449   |



10.3 Dos cálculos da avaliação

Imóvel avaliando

Tamanho da área: 160.27.83 hectares

10.4 Do método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma brasileira.

12.5 Dos fatores desta avaliação:

- F1: Fator Oferta
- F2: Fator Acesso
- F3: Fator Localização
- F4: Fator Benfeitorias



12.6 Dos imóveis amostrados para comparação:

Área 01

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área:                                      | 84 ha           |
| Valor:                                     | R\$1.215.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$14.464,29    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |



Área 02

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área:                                      | 85 ha           |
| Valor:                                     | R\$1.500.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$17.647,06    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |

Área 03

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Área:                                      | 100 ha           |
| Valor:                                     | R\$10.000.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$100.000,00    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00             |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00             |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00             |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00             |

Área 04

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área:                                      | 394 ha          |
| Valor:                                     | R\$5.450.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$13.832,49    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |



Área 05

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área:                                      | 60 ha           |
| Valor:                                     | R\$3.000.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$50.000,00    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área: 06                                   | 660 ha          |
| Valor:                                     | R\$6.600.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$10.000,00    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |

Imóvel 7:

Área 07

|                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Área:                                      | 98 ha         |
| Valor:                                     | R\$950.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$9.693,88   |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00          |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00          |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00          |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00          |



**Imóvel 8:**

**Área 08**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área:                                      | 22 ha           |
| Valor:                                     | R\$2.000.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$90.909,09    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |

**Imóvel 9:**

**Área 09**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área:                                      | 30 ha           |
| Valor:                                     | R\$1.100.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$36.666,67    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |

**Imóvel 10:**

**Área 10**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área:                                      | 47 ha           |
| Valor:                                     | R\$1.250.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$26.595,74    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |



**Imóvel 11:**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área 11                                    |                 |
| Área:                                      | 24 ha           |
| Valor:                                     | R\$1.060.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$44.240,40    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |

**Imóvel 12:**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área 12                                    |                 |
| Área:                                      | 27 ha           |
| Valor:                                     | R\$1.200.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$44.609,67    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |

**Imóvel 13:**

|                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Área 13                                    |               |
| Área:                                      | 10 ha         |
| Valor:                                     | R\$790.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$83.157,90  |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00          |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00          |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00          |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00          |



Imóvel 14:

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área 14                                    |                 |
| Área:                                      | 80 ha           |
| Valor:                                     | R\$2.800.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$35.000,00    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |

Imóvel 15:

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Área 15                                    |                 |
| Área:                                      | 125 ha          |
| Valor:                                     | R\$6.500.000,00 |
| Valor por metro quadrado:                  | R\$51.842,40    |
| Fator de homogeneização Fator Oferta:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Acesso:      | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00            |
| Fator de homogeneização Fator Topografia:  | 1,00            |

10.7 Da tabela de homogeneização:

| Imóvel | R\$/m²     | F1   | F2   | F3   | F4   | R\$/m² homog. |
|--------|------------|------|------|------|------|---------------|
| 1      | 14.464,29  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 14.464,29     |
| 2      | 17.647,06  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 17.647,06     |
| 3      | 100.000,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 100.000,00    |
| 4      | 13.832,49  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 13.832,49     |
| 5      | 50.000,00  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 50.000,00     |
| 6      | 10.000,00  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 10.000,00     |
| 7      | 9.693,88   | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 9.693,88      |
| 8      | 90.909,09  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 90.909,09     |
| 9      | 36.666,67  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 36.666,67     |
| 10     | 26.595,74  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 26.595,74     |
| 11     | 44.240,40  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 44.240,40     |



|    |           |      |      |      |      |           |
|----|-----------|------|------|------|------|-----------|
| 12 | 44.609,67 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 44.609,67 |
| 13 | 83.157,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 83.157,90 |
| 14 | 35.000,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 35.000,00 |
| 15 | 51.842,40 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 51.842,40 |

10.8 Dos valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média:  $X = \sum(Xi)/n$

$X = 39.304,64$

10.9 Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 30.309,14$

10.10 Da verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |Xi - X|/S < VC$

10.11 Do valor crítico para 16 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,16

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Amostra 1: $d =  14.464,29 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,82 < 2.16$  | (amostra pertinente) |
| Amostra 2: $d =  17.647,06 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,71 < 2.16$  | (amostra pertinente) |
| Amostra 3: $d =  100.000,00 - 39.304,64  / 30.309,14 = 2,00 < 2.16$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 4: $d =  13.832,49 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,84 < 2.16$  | (amostra pertinente) |
| Amostra 5: $d =  50.000,00 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,35 < 2.16$  | (amostra pertinente) |
| Amostra 6: $d =  10.000,00 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,97 < 2.16$  | (amostra pertinente) |
| Amostra 7: $d =  9.693,88 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,98 < 2.16$   | (amostra pertinente) |
| Amostra 8: $d =  90.909,09 - 39.304,64  / 30.309,14 = 1,70 < 2.16$  | (amostra pertinente) |
| Amostra 9: $d =  36.666,67 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,09 < 2.16$  | (amostra pertinente) |
| Amostra 10: $d =  26.595,74 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,42 < 2.16$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 11: $d =  214,72 - 39.304,64  / 30.309,14 = 1,29 < 2.16$    | (amostra pertinente) |
| Amostra 12: $d =  44.240,40 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,16 < 2.16$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 13: $d =  44.609,67 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,18 < 2.16$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 14: $d =  83.157,90 - 39.304,64  / 30.309,14 = 1,45 < 2.16$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 15: $d =  35.000,00 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,14 < 2.16$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 16: $d =  51.842,40 - 39.304,64  / 30.309,14 = 0,41 < 2.16$ | (amostra pertinente) |

#### 10.12 Do cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 15 (n-1) graus de liberdade.

#### 10.13 Do limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 39.304,64 - 1.34 * 30.309,14/\sqrt{16 - 1} = 28.818,09$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 39.304,64 + 1.34 * 30.309,14/\sqrt{16 - 1} = 49.791,20$$

#### 10.14 Do cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$35.374,18 a R\$43.235,11

#### 10.15 Da tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$36.666,67

#### 10.16 Do resultado final:

Valor final = Valor unitário \* área

$$\text{Valor final} = R\$36.666,67 * 160,28 = R\$5.876.933,50$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$5.876.933,50



CONCLUSÕES FINAIS

Diante das evidências encontradas e postas neste Laudo Pericial, admitisse as seguintes conclusões:

Estando no local, encontramos a porteira trancada, por isso, afim de evitar possíveis constrangimentos, não foi possível adentrar a área do imóvel. O perito produziu o laudo pericial com base em todas as informações contidas nos autos do objeto da lide.



Além disso, foi requerido pelo perito, em instrumento peticionado, a apresentação de documentos referentes ao objeto da lide para melhor compreensão da área. Todavia não foi colecionado nenhuma peça, tendo sido certificado pelo Douto Escrivão a ausência de manifestação da parte.

Portanto, fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo Pericial, atribui-se ao processo, conforme campo de arbítrio, a precificação no valor de:

R\$5.876.933,50 (cinco milhões oitocentos e setenta e seis mil novecentos e trinta e três reais e cinquenta centavos)



**TERMO DE ENCERRAMENTO**

O presente laudo acolhe amparo nas normas técnicas e éticas das entidades que agregam os profissionais da engenharia. Este laudo técnico não deve ser utilizado para se estabelecer conexão com qualquer outro trabalho, de qualquer natureza.

Foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

A responsabilidade do signatário se restringe somente à matéria relacionada ao seu exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos resultados decorrentes deste trabalho, bem como declara não ter inclinações nem interesses em relação ao tema deste laudo, tampouco em relação às partes envolvidas.

Durante as etapas de investigação e análise do presente trabalho, bem como a elaboração do respectivo laudo, a necessária confidencialidade foi mantida.

Este trabalho foi elaborado exclusivamente para uso no Processo nº 5004761-80.2024.8.13.0625 da 2ª Vara Cível da Comarca de São João Del Rei/MG, não sendo permitida outra utilização sem autorização expressa do autor.

O presente Laudo segue com 19 (dezenove) folhas, numeradas, que estão em PDF e assinada eletronicamente.

Foram estes os elementos técnicos colhidos, analisados e julgados relevantes de relato pericial.

---

**Eng.º FLÁVIO LUIZ THEES DE OLIVEIRA MIRANDA**

ENGENHEIRO CIVIL &amp; ENGENHEIRO AMBIENTAL

CREA – MG 321301/D

PERITO JUDICIÁRIO

---

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS**

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

NBR 15.575. **Prazos e Garantia**. ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS);

NBR 14653-1. **Avaliação de bens – Procedimentos gerais**. ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS);

NBR 14653-3. **Avaliação de bens – imóveis rurais**. ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS);

NBR 13.752. **Perícias de Engenharia Civil**. ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS);

NBR 5422. **Projeto de linhas áreas de transmissão de energia elétrica**. ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS);

NBR 6118. **Projetos de Estrutura de Concreto – Procedimento**. ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

NBR 8681. **Ações e Segurança nas Estruturas** - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

NBR 8800. **Projeto de Estruturas de Aço e de Estruturas Mistas de Aço e Concreto** - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

NBR 14.762. **Dimensionamento de Estruturas de Aço Constituídas por Perfis Formados a Frio** - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

**MANUAL IBAPE 2022/2024** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais;

Norma de Inspeção Predial do IBAPE NACIONAL;

Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;

Leis Federais nos 6.766/79 e 9.785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.





5004761-80.2024.8.13.0625





5004761-80.2024.8.13.0625





5004761-80.2024.8.13.0625





5004761-80.2024.8.13.0625





5004761-80.2024.8.13.0625



Venda

R\$ 1.215.000

Condomínio

não informado

IPTU

não informado

838913 m²

Endereço

Zona Rural, Itutinga - MG

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 838913 m² por R\$ 1.215.000

(Código do anunciante: CEMIG0009 | Código no Viva Real: 2765797635)

Gleba 06 da Fazenda Minhoqueiro - UHE, localizada a aproximadamente 3,8 km do centro, com acesso em condição muito boa.

Imóvel à venda por meio de leilão público.

(31) 3915-...Ver telefone

Anúncio criado em 21 de dezembro de 2024, atualizado há 3 semanas.

Fazenda / Sítio à venda

Cód. 069935070 - Atualizado há mais de 1 mês

O imóvel "Fazenda na região dos campos das vertentes/mg" possui Venda por R\$1.500.000 e está localizado em Nazareno, MG.

A Fazenda está no município de Nazareno - MG, em um lugar denominado Fazenda do Palmital;

São 85 Hectares sendo:

- 37 Hectares em Pastos
- 0,66 Hectares em Eucalipto
- 29,30 Hectares em Café com mais de 90 mil pés
- 16,75 Hectares em Mata nativa

Anunciante

Otimiza Imóveis

Telefone de contato

SOLICITAR

Para sua segurança:

1. Não realize pagamento adiantado.

2. Suspeite de anúncios com valores duvidosos.

ENTRAR EM CONTATO





Rural - 100000m<sup>2</sup>

Venda R\$ 10.000.000

Área Rural, 369, Zona Rural, São João Del Rei

Venda Fazenda

Fazenda 394 hectares em São João del Rei



Características

Referência: 4 km da Igreja do Morro Grande  
Área do Terreno: 394 hectares

Vende-se

R\$ 5.450.000,00

Compartilhar

Celso Jr.

celsojunior71@hotmail.com  
32-99904-3183

Gostou Deste Imóvel?

Olá, gostei muito deste imóvel (código 211 ). Favor entrar em contato.

Enviar



Venda Fazenda

São João del Rei - Fazenda 60 hectares



Características

Área do Terreno: 60,00 hectares

Vende-se

R\$ 3.000.000,00

Compartilhar

Celso Jr.



celsojunior71@hotmail.com

32-99904-3183

Gostou Deste Imóvel?

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostei muito deste imóvel (código 218 ). Favor entrar em contato.

Enviar

Fazenda de 660 ha em São João Del Rey por apenas 6.600.000,00

Assista ao vídeo com drone, legendado e com fundo musical, mostrando toda a fazenda. Explore esta propriedade de 660 hectares, riquíssima em água, com lindas cachoeiras, excelente localização e total privacidade.

Acesso:

A 04 km do asfalto, em bom acesso.

Topografia:

Irregular, predominante de declives suaves e fortes.

Boas baixadas e bos chapadas.

Localização:

Excelente, a 10 km de São João Del Rey, a 170 km de Belo Horizonte.

A 04 km do asfalto, linda vista, total privacidade, sem servidão de estradas.

Rural - 98ha

Venda R\$ 950.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



98 ha tot.

Terreno, Capitlinga, São João Del Rei, MG

Oportunidade única! Venda de terreno com 98,00 hectares de área, localizado em uma região privilegiada com 3 minas d'água, parte plana e parte irregular, ideal para quem busca investir em agricultura ou pecuária. O terreno possui campo para pasto, luz próxima, bom acesso e um rio na divisa, garantindo uma fonte de água constante.

Venda Fazenda

São João del Rei



Características

Referência: Estrada Povoador do Fé  
Área do Terreno: 22,00 hectares

Vende-se

R\$ 2.000.000,00

Compartilhar

Celso Jr.



celsojunior71@hotmail.com  
32-99904-3183

Gostou Deste Imóvel?

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostei muito deste imóvel (código 198 ). Favor entrar em contato.

Enviar



Venda Sítio

São João del Rei - Sítio 30 hect

2 Quartos 1 Banheiros



Características

Referência: 7 km da Igreja do Morro Grande

- Área do Terreno: 30 Hectares
- Quartos: 2
- Salas: 1

Banheiros: 1

Venda Fazenda

Ritópolis - fazenda 47 hectares



Características

Referência: estrada da cachoeira do Jaburú

- Área do Terreno: 47 hectares

Vende-se

R\$ 1.100.000,00

Compartilhar

Celso Jr.



celsojunior71@hotmail.com

32-99904-3183

Gostou Deste Imóvel?

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostei muito deste imóvel (código 273 ). Favor entrar em contato.

Enviar

Vende-se

R\$ 1.250.000,00

Compartilhar

Celso Jr.



celsojunior71@hotmail.com

32-99904-3183

Gostou Deste Imóvel?

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostei muito deste imóvel (código 216 ). Favor entrar em contato.

Enviar





Venda / MG / Fazendas/Sítios à venda em São João Del Rei / Zona Rural

Venda  
**R\$ 1.060.000** \* Condomínio isento IPTU isento  
239600 m² 5 quartos 4 banheiros  
1 suíte

Endereço  
**Zona Rural, São João Del Rei - MG**  
[Explore a localização do imóvel](#)

Fazenda/Sítio com 5 Quartos e 4 banheiros à Venda, 239600 m² por R\$ 1.060.000

(Código do anunciante: FA0380 | Código no Viva Real: 2756334459)

Fazenda Secular - 34 km de São João Del Rei  
Seu refúgio bucólico te espera!

Fazenda Secular de 23,96 hectares, a apenas 34 km de São João Del Rei.

**Zanfer Imóveis LTDA**  
Serviço Imóveis  
(32) 3372-6449 ~ 32 98854-9095 ~ 32 3371-7679 ~ Whatsapp: 32 99836-2966  
zanferimoveis@hotmail.com  
Rua Farmacêutico Gullanduci, 52, Matosinhos, São João Del Rei, MG, Brasil

Código do Anúncio: 11302      Data de Impressão: 21/02/2025 - 11h04

### SÍTIO E TERRENO EM PRADOS

4 Dormitório(s) 4 Banheiro(s) 4 Suíte(s) Útil: 400.00m²

Prados, Minas Gerais, Brasil

Venda: **R\$ 1.200.000**

Detalhes do Imóvel: Cozinha, Topografia Plana, Terraço, Varanda

**VIVA A VIDA NO CAMPO!**  
CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO  
Maravilhoso Sítio à venda em Prados, Denominação: Sítio Grota Funda MG, BRI

Imóvel espaçoso com 4 quartos, 4 banheiros e 4 suítes para acomodar toda a sua família com conforto e privacidade.

Com uma área útil de 400m2, este sítio é perfeito para quem busca tranquilidade e contato com a natureza.

**Localização:** Estrada Parque Passos dos Fundadores. Acesso: Bairro Pinheiro Chagas (3km). Prados, MG. CER 36320-000

**Circuito das Cidades Históricas de Minas Gerais.** Estrada Real e Trilha dos Inconfidentes. Região Central do Estado.

**Cidades vizinhas:** São João del-Rei, Tiradentes, Dolores de Campos, Santa Cruz de Minas, Coronel Xavier Chaves, Resende Costa, Lagoa Dourada.

**Área:** 26.9ha: (mata nativa, campo/cultura), nascentes, córrego na propriedade.

**Construções na propriedade:** 01 casa pequena, 01 casa de alvenaria (02 pavimentos, 400m, em fase de acabamento), curral de estrutura metálica, poço semi artesiano, energia elétrica, sinal de celular.

**Atrativos naturais:** Serra de São José, APA, Reserva Biológica Libélulas da Serra, Biomas (mata atlântica, campos de altitude, cerrado), pinturas rupestres, vida silvestre.

**Atrativos históricos:** terras da antiga Fazenda da Ponta do Morro (séc. XVIII), de propriedade do Inconfidente Francisco de Oliveira Lopes e Hipólita Jacinta de Melo. Única mulher a ter participação ativa na Inconfidência Mineira. Cavas demarcatórias da propriedade.

**Potencialidades para negócios e empreendimentos:** sítio, condomínio rural, pousada, ecovila, etc.





Zanfer Imóveis LTDA

(32) 3372-6449 ~ 32 98854-9095 ~ 32 3371-7679 ~ Whatsapp: 32 99836-2966  
zanferimoveis@hotmail.com  
Rua Farmacêutico Guillarduci, 52, Matozinhos, São João Del Rei, MG, Brasil



Código do Anúncio: 11218 Data de Impressão: 21/02/2025 - 11h05

Sítio, Pombal - São João Del Rei

2 Dormitório(s) , 1 Banheiro(s) , 1 Sala(s) , 1 Vaga(s) ,  
Terreno: 95000.00m²

Pombal, São João Del Rei, Minas Gerais, Brasil

Venda: R\$ 790.000

Detalhes do Imóvel: Cozinha, Área de Serviço, horta

Se você procura um refúgio em meio à natureza, com tranquilidade e sossego, esse é o imóvel perfeito para você!

Localizado em Pombal, esse sítio possui uma área de serviço, cozinha, horta e muito mais. Com 2 quartos, 1 banheiro, 1 garagem e 1 sala, você terá todo o conforto que precisa.

Com uma área do terreno de nove hectares e meio, você terá espaço de sobra para viver momentos inesquecíveis com sua família.

Não perca essa oportunidade única! Por apenas R\$ 790.000,00, esse paraíso pode ser seu. Entre em contato conosco e agende uma visita para conhecer esse incrível sítio!

Impresso desta página web: https://zanferimoveis.com.br/sitio-pombal-sao-joao-del-rei



Zanfer Imóveis LTDA

(32) 3372-6449 ~ 32 98854-9095 ~ 32 3371-7679 ~ Whatsapp: 32 99836-2966  
zanferimoveis@hotmail.com  
Rua Farmacêutico Guillarduci, 52, Matozinhos, São João Del Rei, MG, Brasil



Código do Anúncio: 8156 (5014) Data de Impressão: 21/02/2025 - 11h10

Fazenda com 4 quartos à Venda - Ritópolis

4 Dormitório(s) , 1 Banheiro(s) , 1 Sala(s) , Total: 80.00m² ,  
Útil: 170.00m²

Ritópolis, Minas Gerais, Brasil

Venda: R\$ 2.800.000

Fazenda em Ritópolis, com 80 hectares para criação de  
vários tipos de animais e nove nascentes.  
Entre em contato e saiba mais informações.  
Para fins de plantio e criação de animais.  
Excelente topografia, terra de cultura.

Impresso desta página web: https://zanferimoveis.com.br/fazenda-com-4-quartos-ritapolis

