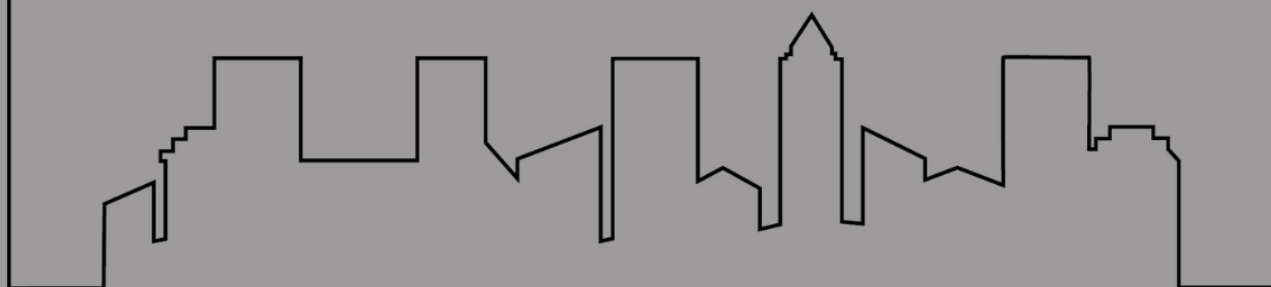


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
1 - Considerações iniciais.....	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps.....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	2
4.1 – Metodologia.....	3
4.2 – Amostras Análogas	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico	4
4.4 – Fator de Homogeneização.....	4
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais	5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 28/05/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 6301 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG, 50% penhorados nos autos do Processo nº 5003967-16.2018.8.13.0481, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Fora Patrocínio.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Maio.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Fazenda Serra Negra - Patrocínio/MG.

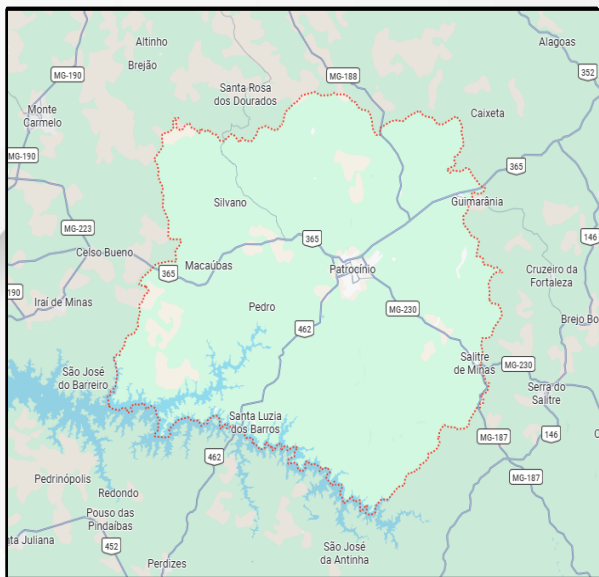
Dados de Registro: Matrícula nº 6301 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 6ha de área total.

Descrição do bem: Propriedade campestre composta por 6 hectares, contendo melhorias edificadas, identificada como Serra Negra, situada no município de Patrocínio, Minas Gerais.

OBS.: Com base nas informações do processo, foi feita a avaliação do bem penhorado como um todo e também calculado o valor da parte pertencente e penhorada do proprietário **3ha**

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria.

Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções.

4 – Precificação

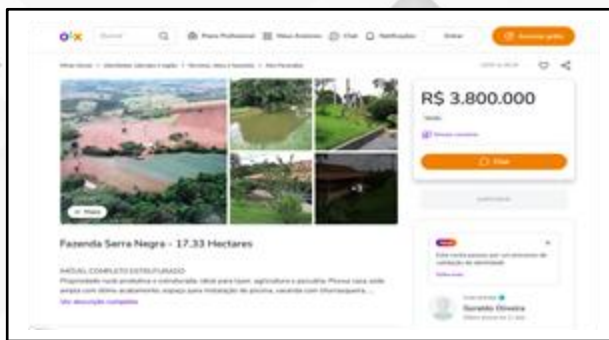
4.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/fazenda-serra-negra-17-33-hectares-1502529520?lis=listing_1100

Elemento comparativo nº 2



<https://dednegocios.com.br/comprar/mg/patrocinio/bom-jardim/sitio/73715894>

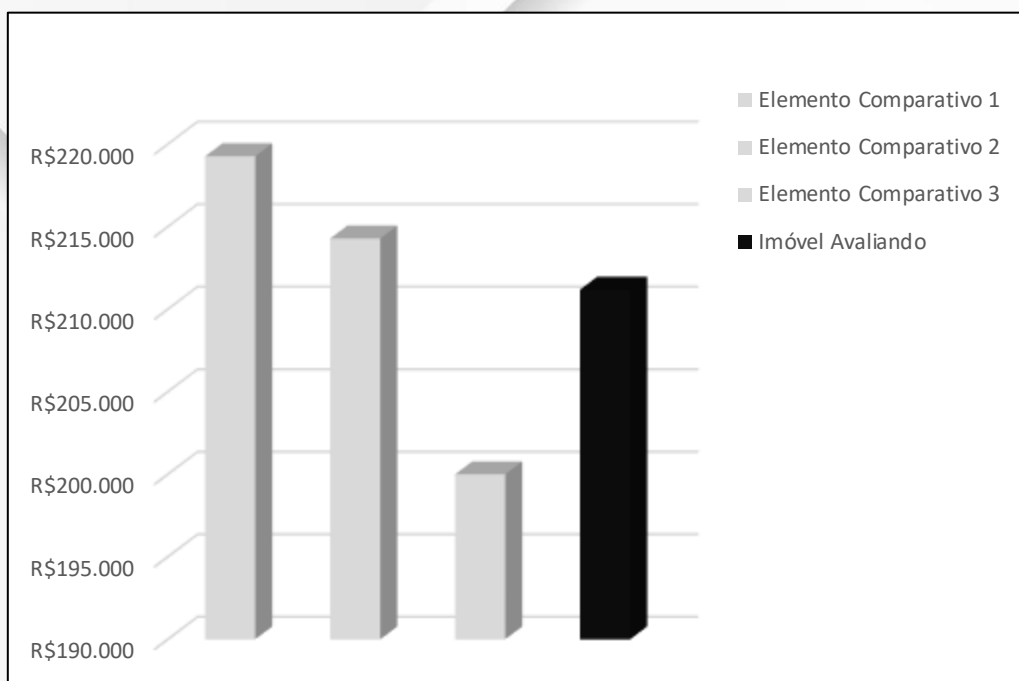
Elemento comparativo nº 3



https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-4-quartos-a-venda-no-zona-rural-patrocinio-mg/3001070132?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7

4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (ha) e localização, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do hectare em **R\$ 219.272,94** (duzentos e dezenove mil, duzentos e setenta e dois Reais e noventa e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do hectare em **R\$ 214.285,71** (duzentos e quatorze mil, duzentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do hectare em **R\$ 200.000,00** (duzentos mil, Reais).

O valor médio do hectares dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 211.186,22** (duzentos e onze mil, cento e oitenta e seis Reais e vinte e dois centavos).

4.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

4.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

Valor da área total do imóvel

(6ha de área total x R\$ 211.186,22)
=
R\$ 1.267.117,30
(um milhão, duzentos e sessenta e sete mil, cento e dezessete Reais e trinta centavos)
Maio de 2026

Diante todo exposto e conforme descrito na observação inicial do referido relatório, a penhora recai sobre a parte ideal do Executado correspondente a **3ha** do bem em questão. Logo o valor penhorado pertencente ao Executado é de:

(3ha de área x R\$ 211.186,22)
=
R\$ 633.558,65
(seiscentos e trinta e três mil, quinhentos e cinquenta e oito Reais e sessenta e cinco centavos)
Maio de 2026

5 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do hectare de sua região é de **R\$ 211.186,22**, de modo que a parte do imóvel que pertence ao Executado tem valor médio de **R\$ 633.558,65**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel rural situado em **Fazenda Serra Negra - Patocínio/MG**.

O parecer foi solicitado por **0**, inscrito(a) sob **0**, com data base em **28/05/2026** e referência ao processo **5003967-16.2018.8.13.0481**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno de uso agropecuário, medindo 6 hectares, acompanhado de construções e instalações, conhecido como Serra Negra, no município mineiro de Patrocínio., entretanto a penhora recai sobre a área de **3ha**, razão pela qual a avaliação considerou exclusivamente a parcela do imóvel oferecida à constrição judicial.

Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **1º Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG** sob nº **6301**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

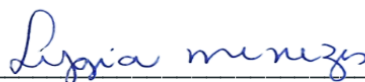
A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do ha adotada é **R\$ 204.850,63**

Memória de cálculo: 3ha X R\$ 204.850,63/ha.

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 614.551,89



Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 28/05/2026

Solicitante do parecer técnico: 0

Inscrito no CNPJ/CPF: 0

- **Finalidade do Parecer**

Esse presente documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 6301 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG

Descrição: Gleba localizada em zona agrária, com extensão de 6 hectares e estruturas existentes, registrada sob o nome Serra Negra, em Patrocínio/MG.

Entretanto a penhora recai sobre **3ha**, com isso foi avaliado apenas a parte oferecida a penhora

- **Análise Utilizada**

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- **Documentos Utilizados**

Certidão de Matrícula.

- **Considerações Finais sobre o Imóvel**

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R\$ 620.887,478** referente ao mês de **Maio de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 5003967-16.2018.8.13.0481

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** **R\$ 652.565,41**



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	28/05/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Fazenda Serra Negra - Patrocínio/MG
Descrição do Imóvel	Bem de natureza campesina, com 6 hectares de extensão e edificações incorporadas, correspondente à unidade chamada Serra Negra, localizada em Patrocínio, Estado de Minas Gerais.
Dados Cadastrais	Matrícula 6301 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG
Mercado	De acordo com a especialização do profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o Hectare da região equivale a R\$ 217.521,80
Avaliação	Valor do Imóvel (Total) pela Avaliação: R\$ 217.521,80 x 6ha = R\$ 1.305.130,82 Valor da parte ideal correspondente ao executado: R\$ 217.521,80x 3ha = R\$ 652.565,41