APRESENTAÇÃO DA PERITA JUDICIAL

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG

SOLANGE VELCHEV GARCIA DE SALGE, Engenheira Civil, inscrita no CREA-MG, sob o nº 48.684/D, Perita Judicial nomeada nos autos da ação em epígrafe, em cumprimento ao encargo que lhe foi confiado, apresenta o presente Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel Rural, elaborado com fundamento na documentação constante dos autos, nas informações obtidas durante a vistoria técnica realizada em 05 de maio de 2026, às 15h00, e nos procedimentos técnicos previstos pelas normas brasileiras de Engenharia de Avaliações.

O presente trabalho teve por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel rural objeto da matrícula nº 20.197, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba-MG, considerando suas características físicas, ambientais, agroeconômicas, registrais e mercadológicas, bem como o estado de conservação das benfeitorias existentes e as condições efetivamente verificadas na data da vistoria.

Para a elaboração desta perícia foram analisados os documentos constantes dos autos, a matrícula imobiliária, o cadastro do imóvel junto ao INCRA, os registros fotográficos produzidos durante a inspeção judicial, as características físicas da propriedade e da região em que se insere, além da pesquisa mercadológica especificamente desenvolvida para esta avaliação. A determinação do valor foi realizada mediante a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e pela ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

As conclusões apresentadas representam a opinião técnica fundamentada desta Perita Judicial, formada a partir da análise integrada dos elementos documentais, das constatações verificadas durante a vistoria e dos dados obtidos na pesquisa mercadológica, refletindo o valor mais provável de mercado do imóvel nas condições observadas na data-base da avaliação.

Submete-se, assim, o presente Laudo Pericial à elevada apreciação de Vossa Excelência.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

3. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5. IDENTIFICAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL

6. LOCALIZAÇÃO E ACESSO AO IMÓVEL

7. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL

8. VISTORIA TÉCNICA

9. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

10. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS

11. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

12. PESQUISA MERCADOLÓGICA E TRATAMENTO DOS DADOS

13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

14. CONSIDERAÇÕES SOBRE A FRAÇÃO OBJETO DA PENHORA

15. CONCLUSÃO

16. ENCERRAMENTO

17. REFERÊNCIAS TÉCNICAS E NORMATIVAS

18. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Processo nº 0132989-76.2014.8.13.0701

1.INTRODUÇÃO

Em atendimento à nomeação realizada por este Juízo nos autos em epígrafe, procedeu esta Perita Judicial à avaliação do imóvel rural objeto da matrícula nº 20.197 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG, com a finalidade de determinar seu valor de mercado, observando os critérios técnicos estabelecidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e a ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de Bens – Imóveis Rurais, bem como os princípios consagrados da Engenharia de Avaliações.

A presente perícia foi determinada em razão da divergência existente entre o valor atribuído ao imóvel pelo Oficial de Justiça Avaliador e aquele constante da avaliação particular apresentada pela parte exequente, incumbindo a esta Perita Judicial elaborar avaliação técnica independente, imparcial e fundamentada, destinada a subsidiar o convencimento deste Juízo.

A vistoria técnica foi realizada em 05 de maio de 2026, às 15h00, ocasião em que foram inspecionadas as características físicas, ambientais e funcionais da propriedade, bem como as benfeitorias existentes, a infraestrutura disponível, o estado de conservação, a ocupação do imóvel e os demais elementos relevantes à formação do valor de mercado.

O desenvolvimento do trabalho compreendeu, ainda, a análise da documentação constante dos autos, da matrícula imobiliária, dos registros públicos pertinentes, da pesquisa mercadológica de imóveis rurais comparáveis e dos demais elementos técnicos necessários à adequada fundamentação da avaliação.

As conclusões apresentadas neste laudo refletem a convicção técnica desta Perita Judicial, formada a partir da vistoria realizada, da documentação analisada e da aplicação da metodologia prevista nas normas brasileiras de Engenharia de Avaliações, considerando as condições efetivamente verificadas na data-base da presente perícia.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel rural objeto da matrícula nº 20.197, considerando suas características físicas, localização, potencial agroeconômico, estado de conservação, benfeitorias existentes e os demais atributos que influenciam sua comercialização no mercado imobiliário rural.

A avaliação foi desenvolvida com a finalidade de apurar o valor de mercado do imóvel na data-base da presente perícia, entendendo-se como tal o valor mais provável pelo qual o bem seria negociado, à vista, entre comprador e vendedor conhecedores do mercado, agindo de forma livre e consciente, em condições normais de negociação, conforme os princípios estabelecidos pela ABNT NBR 14653.

O presente laudo destina-se exclusivamente a subsidiar este Juízo na apreciação da controvérsia existente nos autos, não se prestando a outras finalidades distintas daquelas que motivaram sua elaboração.

Coordenadas Geográficas:

- Longitude: 47°56'21" W
- Latitude: 20°01'09" S

3. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para a elaboração do presente Laudo Pericial foram analisados os documentos constantes dos autos, considerados suficientes ao desenvolvimento da presente avaliação, destacando-se:

a) decisão de nomeação da Perita Judicial;
b) matrícula nº 20.197 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG;
c) Auto de Avaliação elaborado pelo Oficial de Justiça;
d) manifestações e documentos apresentados pelas partes;
e) documentação complementar constante dos autos;
f) levantamento técnico e registros fotográficos produzidos durante a vistoria pericial;
g) informações cadastrais do imóvel junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Os documentos analisados foram considerados adequados aos fins da presente perícia, adotando-se como premissas as informações registrais e cadastrais neles constantes, não constituindo objeto deste trabalho a análise de eventual existência de vícios dominiais, registrais ou de natureza jurídica, matérias que extrapolam a competência técnica da Engenharia de Avaliações.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente perícia corresponde a uma propriedade rural situada no Município de Uberaba/MG, atualmente denominada Sítio Primavera, anteriormente identificada como Chácara Kaliban, Sítio Santa Bárbara e Fazenda Espinha, localizada na Comunidade Espinha, lugar denominado "Poção", conforme descrição constante da matrícula nº 20.197 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG.

Conforme os registros imobiliários, o imóvel possui área de 22,1472 hectares, equivalente a aproximadamente 4,58 alqueires mineiros, resultante de

retificação administrativa regularmente averbada na matrícula, acompanhada do respectivo memorial descritivo, planta planimétrica e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

O imóvel encontra-se cadastrado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, sob o nº 422.053.009.989-4, sendo destinado predominantemente ao uso rural.

Da análise da matrícula verifica-se a existência de averbação de Reserva Legal, correspondente a aproximadamente 20% da área da propriedade, instituída em atendimento à legislação ambiental aplicável, circunstância que integra as características físicas do imóvel.

Consta, ainda, dos registros imobiliários, a instituição de usufruto vitalício em favor de Antônio dos Reis Santos e Ivani Neves da Silva Santos, permanecendo ao executado Cleiton da Silva Santos a titularidade de 50% (cinquenta por cento) da nua-propriedade, sobre a qual recai a constrição judicial objeto da presente demanda.

A presente avaliação possui por objeto a determinação do valor de mercado do imóvel, considerado como unidade imobiliária rural, observadas suas características físicas, ambientais, econômicas e mercadológicas, bem como as condições verificadas na data da vistoria. As informações registrais acima descritas destinam-se exclusivamente à correta identificação do bem e à delimitação do objeto pericial, não constituindo análise acerca da validade dos atos registrais ou da extensão dos direitos reais incidentes sobre o imóvel.

5. IDENTIFICAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL

Descrição	**Informação**
Denominação atual	Sítio Primavera
Denominações anteriores	Chácara Kaliban, Sítio Santa Bárbara e Fazenda Espinha
Matrícula	nº 20.197 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG
Município	Uberaba/MG
Localidade	Comunidade Espinha – lugar denominado "Poção"
Área registrada	22,1472 hectares
Equivalência	Aproximadamente 4,58 alqueires mineiros
Cadastro INCRA	422.053.009.989-4
Destinação predominante	Pecuária
Situação de ocupação	Arrendada para criação de gado em pequena escala
Recursos hídricos	Córrego Espinha, duas represas, cisterna e poço artesiano
Data da vistoria	05 de maio de 2026
Horário	15h00

6. LOCALIZAÇÃO E ACESSO AO IMÓVEL

A região é caracterizada pela predominância de lavouras de cana-de-açúcar, soja e sorgo, bem como pela exploração pecuária, apresentando forte vocação agrícola e boa valorização mercadológica decorrente da qualidade dos solos e da proximidade relativa do Rio Grande.



Imagem Google onde estão marcadas as proximidades com o Distrito Industrial III de Uberaba MG e o Rio Grande. Nota-se que toda a região está cultivada, com grande predominância em Lavouras.

O imóvel objeto da presente perícia está situado na Comunidade Espinha, lugar denominado "Poção", zona rural do Município de Uberaba/MG, inserido em região tradicionalmente destinada ao desenvolvimento de atividades agropecuárias, com predominância de culturas mecanizadas e exploração pecuária.

Sua localização é considerada estratégica sob o aspecto agroeconômico, encontrando-se nas proximidades do Distrito Industrial III, da BR-050 e da Avenida Filomena Cartafina, importantes eixos de ligação entre a área urbana e a zona rural do Município.

O acesso ao imóvel é realizado inicialmente por vias urbanas pavimentadas até o final da Avenida Rio Grande, prosseguindo-se por estrada vicinal não pavimentada em direção ao Município de Água Comprida, percorrendo-se aproximadamente 07 (sete) quilômetros até a entrada da propriedade.

O ingresso ao imóvel ocorre por meio de porteira em madeira, sendo toda a área delimitada por cercamento em arame, compatível com sua utilização rural.

Durante a vistoria verificou-se que as condições de acesso são satisfatórias para veículos de passeio, utilitários, caminhões e máquinas agrícolas, não sendo

constatadas limitações relevantes ao desenvolvimento das atividades normalmente exercidas na propriedade.

A propriedade encontra-se localizada a aproximadamente 2.000 (dois mil) metros das margens do Rio Grande, fator que, aliado à proximidade de importantes vias de circulação, contribui positivamente para sua atratividade mercadológica e para o escoamento da produção agropecuária.

7. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL

A propriedade possui área de 22,1472 hectares, apresentando relevo predominantemente plano a suavemente ondulado (semiplano), característica que favorece a mecanização agrícola, reduz os custos operacionais de exploração e amplia as possibilidades de utilização econômica do imóvel.

Os solos observados apresentam características compatíveis com aqueles predominantes na região, reconhecida por sua elevada aptidão agrícola, tradicionalmente utilizada para o cultivo de cana-de-açúcar, soja, sorgo e para a exploração pecuária.

Na data da vistoria constatou-se que a propriedade encontrava-se destinada predominantemente à pecuária extensiva de pequeno porte, mediante arrendamento para criação de gado, inexistindo exploração agrícola comercial, embora suas características físicas permitam a implantação de culturas mecanizadas compatíveis com a vocação regional.

A cobertura vegetal é constituída por capim Tifton nas áreas de piquetes localizadas nas proximidades da sede e por Brachiaria no restante das áreas de pastagem, apresentando condições compatíveis com a atividade pecuária atualmente desenvolvida.

Sob o aspecto hídrico, verificou-se que a propriedade é margeada pelo Córrego Espinha, dispondo ainda de duas represas em funcionamento, ambas alimentadas naturalmente pelo referido curso d'água, além de diversos tanques destinados ao abastecimento de animais.

Constatou-se a existência de cisterna em funcionamento, utilizada para abastecimento da residência, bem como de poço artesiano localizado na parte superior da propriedade, atualmente desativado em razão da ausência de manutenção e da inexistência de instalações elétricas necessárias ao seu funcionamento.

A propriedade dispõe de fornecimento de energia elétrica, cercamento perimetral, divisões internas para manejo do rebanho, pomar formado por árvores frutíferas e pequena horta localizada nas proximidades da residência principal.

As características físicas verificadas durante a inspeção evidenciam que o imóvel apresenta condições adequadas ao desenvolvimento de atividades

agropecuárias, possuindo atributos naturais que contribuem positivamente para sua liquidez e para a formação de seu valor de mercado.

8. VISTORIA TÉCNICA

A vistoria técnica foi realizada em 05 de maio de 2026, com início às 15h00, no imóvel objeto da matrícula nº 20.197 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG, situado na Comunidade Espinha, zona rural do Município de Uberaba/MG.

A diligência teve por finalidade o reconhecimento das características físicas, funcionais e ambientais da propriedade, bem como a verificação das benfeitorias existentes, do estado de conservação das edificações, das condições de uso e ocupação do imóvel, da infraestrutura disponível e dos demais elementos relevantes à determinação de seu valor de mercado.

Durante a inspeção foram percorridas as áreas acessíveis da propriedade, procedendo-se ao levantamento das condições gerais do terreno, da topografia, da cobertura vegetal, da disponibilidade de recursos hídricos, das edificações e das estruturas de apoio à atividade rural, além da realização de registros fotográficos que passam a integrar o Apêndice Fotográfico deste Laudo.

Na diligência, esta Perita foi acompanhada pelos seguintes representantes:

Pela parte exequente:

- Thamires Mendonça Neves – representante da Consultec Factoring;
- Fernando Furtado Guimarães – Corretor de Imóveis.

Pela parte executada:

- Antônio dos Reis Santos – usufrutuário do imóvel e pai do executado Cleiton da Silva Santos;
- Célio Nazareth de Campos – caseiro da propriedade.

Durante a vistoria foi informado que a propriedade permanece sob os cuidados do Sr. Célio Nazareth de Campos, responsável por sua manutenção cotidiana, encontrando-se atualmente arrendada para criação de gado em pequena escala, destinada predominantemente à subsistência familiar, inexistindo, na data da inspeção, exploração agrícola comercial.

As informações prestadas pelos presentes foram consideradas apenas como elementos auxiliares da perícia, sendo confrontadas com as constatações realizadas em campo, com a documentação constante dos autos e com os registros imobiliários, prevalecendo, para fins de conclusão pericial, os elementos objetivamente verificados durante a vistoria e aqueles tecnicamente aferíveis.

Todos os registros fotográficos produzidos durante a diligência encontram-se reunidos no Apêndice Fotográfico, constituindo parte integrante deste Laudo Pericial.

9. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Durante a vistoria técnica constatou-se que a propriedade possui benfeitorias compatíveis com sua destinação rural, implantadas em diferentes épocas e apresentando distintos estados de conservação, circunstância que foi considerada na formação do valor de mercado do imóvel.

A principal edificação corresponde à residência utilizada como sede da propriedade, construída em alvenaria convencional, com padrão construtivo simples, composta por 03 (três) dormitórios, banheiro social revestido com cerâmica comercial, cozinha parcialmente revestida em azulejos, piso predominantemente cimentado, forro em PVC, varanda coberta dotada de fogão a lenha e 02 (dois) cômodos destinados a depósitos.

Na data da vistoria a residência encontrava-se habitável, apresentando, entretanto, sinais de desgaste decorrentes da ação do tempo e da ausência de manutenção periódica, sendo observadas patologias construtivas e necessidade de reparos em diversos elementos de acabamento, sem comprometimento aparente de sua estabilidade estrutural.

Foi identificada, ainda, uma antiga residência destinada ao empregado rural, atualmente em avançado estado de deterioração, encontrando-se parcialmente desabada e sem condições de utilização, não contribuindo de forma significativa para o aproveitamento funcional da propriedade.

A propriedade dispõe de curral destinado ao manejo de animais, construído predominantemente em madeira, apresentando sinais evidentes de deterioração e necessidade de recuperação, embora ainda preserve parcialmente sua função original.

Também foi constatada a existência de galpão remanescente de antiga granja, atualmente desativado, sem utilização econômica e apresentando elevado grau de depreciação física decorrente da ausência de manutenção ao longo dos anos.

Complementam as benfeitorias existentes dois depósitos anexos à residência principal, cercamento perimetral em arame, porteiras em madeira, divisões internas destinadas ao manejo das pastagens, tanques para dessedentação animal, pomar formado por espécies frutíferas diversas e pequena horta localizada nas proximidades da residência.

Sob o aspecto hídrico, verificou-se a existência de duas represas em funcionamento, ambas alimentadas pelas águas do Córrego Espinha, utilizadas como suporte à atividade pecuária desenvolvida na propriedade.

Constatou-se, ainda, a existência de cisterna em funcionamento, destinada ao abastecimento da residência, bem como de 01 (um) poço artesiano, localizado na porção superior do imóvel, atualmente desativado em razão da ausência de manutenção e da inexistência de instalações elétricas necessárias ao seu funcionamento.

As benfeitorias observadas apresentam padrão construtivo compatível com imóveis rurais destinados predominantemente à exploração pecuária de pequeno porte, contribuindo funcionalmente para a utilização da propriedade. Todavia, o estado de conservação verificado evidencia perda parcial de sua eficiência econômica, circunstância considerada na determinação do valor de mercado do imóvel.

10. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS

A inspeção técnica permitiu constatar que as benfeitorias existentes apresentam padrão construtivo simples e estados de conservação distintos, refletindo a ausência de manutenção sistemática ao longo dos últimos anos.

A residência principal permanece em condições de habitabilidade, embora necessite de intervenções de manutenção corretiva e preventiva, especialmente em revestimentos, esquadrias, instalações e acabamentos, compatíveis com o desgaste natural decorrente do tempo de utilização.

A residência secundária apresenta elevado grau de deterioração física, encontrando-se parcialmente arruinada e sem condições de ocupação, demandando substancial intervenção para eventual reaproveitamento.

O curral e o galpão remanescente da antiga granja também evidenciam acentuado desgaste físico, perda parcial de funcionalidade e depreciação decorrente da ausência de conservação, circunstância que reduz sua contribuição para o conjunto da propriedade.

As cercas, porteiras, divisões internas, reservatórios de água e demais estruturas de apoio permanecem compatíveis com a utilização atualmente desenvolvida, embora igualmente apresentem desgaste natural próprio do tempo de uso.

Sob o enfoque da Engenharia de Avaliações, o estado geral de conservação das benfeitorias influencia diretamente sua contribuição econômica para a formação do valor do imóvel, não sendo, contudo, suficiente para descaracterizar a aptidão da propriedade ao exercício das atividades rurais predominantes na região.

11. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A presente avaliação foi desenvolvida em conformidade com os procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e pela ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de Bens –

Parte 3: Imóveis Rurais, normas que disciplinam os critérios técnicos aplicáveis à determinação do valor de mercado de imóveis rurais.

Considerando a finalidade da presente perícia, a disponibilidade de informações de mercado e as características do imóvel avaliando, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por ser o procedimento que melhor representa o comportamento do mercado imobiliário para bens de natureza semelhante.

A metodologia consistiu no levantamento de elementos comparativos obtidos em ofertas públicas de venda e informações junto a profissionais que atuam no mercado imobiliário rural da região, selecionando-se propriedades com características compatíveis quanto à localização, área, aptidão agrícola, disponibilidade hídrica, topografia, padrão das benfeitorias e potencial de exploração econômica.

Os elementos comparativos foram analisados criticamente, desconsiderando-se aqueles que apresentassem características extraordinárias ou incompatíveis com o imóvel avaliando, bem como ofertas manifestamente discrepantes do comportamento predominante do mercado.

Na interpretação dos dados não se adotou procedimento exclusivamente matemático. A determinação do valor unitário representativo resultou da análise conjunta dos elementos de mercado, das características específicas do imóvel avaliando e da experiência técnica desta Perita Judicial, observando-se os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, aderência ao mercado e fundamentação técnica previstos na Engenharia de Avaliações.

Também foram consideradas as características particulares da propriedade, dentre elas:

- Localização próxima ao Distrito Industrial III e à BR-050;
- Facilidade de acesso;
- Relevo favorável à mecanização agrícola;
- Disponibilidade permanente de recursos hídricos;
- Aptidão para exploração agropecuária;
- Estado de conservação das benfeitorias;
- Liquidez observada para imóveis rurais de pequeno porte na região.

As benfeitorias existentes foram consideradas segundo seu valor contributivo, ou seja, pela influência econômica que efetivamente exercem sobre o valor global do imóvel, não sendo avaliadas isoladamente pelo respectivo custo de reprodução, em consonância com os princípios estabelecidos pela ABNT NBR 14653-3.

A adoção dessa metodologia permitiu determinar o valor de mercado do imóvel de forma tecnicamente fundamentada, refletindo as condições verificadas na data-base da presente avaliação.

12. PESQUISA MERCADOLÓGICA E TRATAMENTO DOS DADOS

Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando foi realizada pesquisa mercadológica mediante levantamento de ofertas de imóveis rurais localizados no Município de Uberaba/MG e em regiões geoeconomicamente semelhantes, privilegiando-se propriedades com características comparáveis quanto à localização, área, aptidão agrícola, topografia, disponibilidade hídrica, padrão das benfeitorias e potencial de exploração econômica.

A pesquisa contemplou consultas a anúncios públicos disponibilizados por imobiliárias especializadas, plataformas eletrônicas de comercialização de imóveis rurais e informações obtidas junto a profissionais atuantes no mercado imobiliário regional, possibilitando confrontar os valores ofertados com a realidade observada para imóveis de características semelhantes.

Os elementos comparativos pesquisados apresentam diferenças naturais decorrentes da diversidade de áreas, padrão das benfeitorias, localização, potencial produtivo, disponibilidade hídrica, acessibilidade e demais atributos próprios de cada imóvel, circunstância inerente ao mercado de propriedades rurais.

Dessa forma, os dados obtidos foram submetidos à análise crítica, sendo considerados como referências de mercado e interpretados à luz das características específicas do imóvel avaliando, em conformidade com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653-1 e pela ABNT NBR 14653-3.

Embora tenham sido identificados elementos comparativos com valores unitários superiores e inferiores ao valor adotado nesta perícia, verificou-se que tais diferenças decorrem, principalmente, da dimensão das propriedades, da qualidade e quantidade das benfeitorias, da aptidão agrícola, da disponibilidade de recursos hídricos, do padrão de exploração econômica e das condições específicas de negociação de cada imóvel pesquisado.

A interpretação dos elementos comparativos não se restringiu à aplicação de procedimentos estatísticos ou matemáticos, tendo sido realizada análise técnica individualizada de cada elemento amostral, considerando-se suas características intrínsecas e extrínsecas, conforme preconizam a ABNT NBR 14653-1 e a ABNT NBR 14653-3. A determinação do valor representativo decorreu da análise conjunta dos elementos comparativos, das características particulares do imóvel avaliando e da experiência técnica desta Perita Judicial, buscando identificar o valor que melhor representa o comportamento do mercado imobiliário rural para propriedades de características semelhantes na data-base da avaliação.

Os elementos comparativos utilizados encontram-se sintetizados no Quadro 01, que integra o presente Laudo Pericial.

Quadro 01 – Elementos comparativos utilizados na determinação do valor de mercado

Elemento	Fonte	Área (ha)	Valor anunciado (R$)	Valor unitário (R$/ha)	Valor por alqueire (R$/alq)	Observação
1	Domínio Zago	60,016	R$ 3.650.000,00	R$ 60.817,12	R$ 294.354,84	
2	Portal imobiliário	948,000	R$ 60.000.000,00	R$ 63.291,14	R$ 306.329,11	
3	Domínio Zago	60,016	R$ 3.650.000,00	R$ 60.817,12	R$ 294.354,84	Mesmo imóvel em plataforma distinta
4	Portal imobiliário	500,000	R$ 40.000.000,00	R$ 80.000,00	R$ 387.200,00	
5	Portal imobiliário	54,980	R$ 6.850.000,00	R$ 124.590,76	R$ 603.019,28	
6	Jardins Imobiliária	280,000	R$ 30.000.000,00	R$ 107.142,86	R$ 518.571,43	
7	Chaves na Mão	948,000	R$ 60.000.000,00	R$ 63.291,14	R$ 306.329,11	Mesmo imóvel em plataforma distinta
8	Chaves na Mão	500,000	R$ 40.000.000,00	R$ 80.000,00	R$ 387.200,00	Mesmo imóvel em plataforma distinta

Observação: Parte dos elementos comparativos refere-se ao mesmo imóvel anunciado em diferentes plataformas digitais, utilizado apenas para conferência da consistência das informações, sem influência em duplicidade na análise técnica.

Parte dos elementos comparativos foi obtida por meio de diferentes plataformas de divulgação imobiliária referentes ao mesmo imóvel rural. Nessas situações, a repetição teve apenas a finalidade de confirmação da consistência das informações divulgadas, não implicando duplicidade na interpretação técnica dos dados nem influência na determinação do valor unitário adotado.

Os elementos comparativos apresentados possuem áreas, padrões construtivos, benfeitorias e aptidões produtivas distintas, circunstância inerente ao mercado de imóveis rurais. Em razão dessas diferenças, a pesquisa foi interpretada mediante análise qualitativa dos dados, ponderando-se a influência de cada atributo sobre o comportamento do mercado, sem a utilização de tratamento estatístico inferencial, procedimento tecnicamente admissível para a quantidade e natureza da amostra disponível, conforme previsto pela ABNT NBR 14653-3.

Como elemento complementar de validação da pesquisa mercadológica, foram realizadas consultas junto a profissionais atuantes na intermediação de imóveis rurais na região de Uberaba/MG, visando confrontar os valores obtidos na pesquisa documental com a percepção do mercado local. As informações obtidas foram utilizadas exclusivamente como parâmetro auxiliar de consistência da avaliação, não constituindo, isoladamente, fundamento para a determinação do valor de mercado adotado.

A amostra pesquisada contempla imóveis com características comparáveis ao bem avaliando, situados em regiões de comportamento mercadológico semelhante. Embora não existam imóveis rigorosamente homogêneos, os elementos selecionados apresentam representatividade suficiente para caracterizar o comportamento do mercado imobiliário rural da região, permitindo a determinação do valor unitário mediante análise técnica fundamentada.

Quadro 02 – Síntese da Pesquisa Mercadológica

Critério	Resultado
Número de elementos pesquisados	8
Faixa observada	R$ 60.817,12 a R$ 124.590,76 por hectare
Valor unitário adotado	**R$ 91.000,00 por hectare**
Equivalente	**R$ 440.000,00 por alqueire mineiro**

13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Concluída a pesquisa mercadológica, procedeu-se à análise crítica dos elementos comparativos obtidos, confrontando-os com as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando, observando-se os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e pela ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de Bens – Imóveis Rurais.

A interpretação conjunta dos dados de mercado permitiu verificar que o imóvel objeto da presente perícia apresenta características que o posicionam acima da média das pequenas propriedades rurais da região, especialmente em razão de sua localização, da facilidade de acesso, da disponibilidade permanente de recursos hídricos, da aptidão agrícola dos solos, da topografia favorável à mecanização e do potencial para exploração agropecuária.

Por outro lado, também foram considerados fatores que exercem influência moderadora sobre o valor do imóvel, destacando-se o estado de conservação das benfeitorias, a necessidade de intervenções de manutenção em parte das edificações, a existência de estruturas atualmente desativadas e a reduzida exploração econômica observada na data da vistoria.

Assim, a determinação do valor unitário não decorreu da simples adoção de média aritmética dos elementos pesquisados, mas da ponderação técnica entre as características do imóvel avaliando e os elementos comparativos selecionados, buscando-se identificar o valor mais representativo do comportamento do mercado imobiliário rural para propriedades com características semelhantes.

Considerando o conjunto dos fatores analisados, conclui esta Perita Judicial que o valor unitário que melhor representa o imóvel objeto da presente perícia corresponde a:

Valor unitário adotado

R$ 91.000,00 (noventa e um mil reais) por hectare

Correspondente a aproximadamente:

R$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais) por alqueire mineiro

Considerando a área oficial constante da matrícula, correspondente a 22,1472 hectares, obtém-se o seguinte valor de mercado para a propriedade:

Quadro Resumo da Avaliação	
Descrição	Valor
Área da propriedade	22,1472 ha
Valor unitário adotado	R$ 91.000,00/ha
Valor equivalente por alqueire mineiro	R$ 440.000,00
Valor de mercado da propriedade	R$ 2.015.395,20

O valor acima representa o valor de mercado da propriedade considerada em sua integralidade, abrangendo a terra nua, os recursos naturais e as benfeitorias que efetivamente contribuem para sua utilização econômica, nas condições observadas na data da vistoria.

Ressalta-se que o montante apurado corresponde ao valor de mercado do imóvel na data-base da presente avaliação, considerando suas características físicas, econômicas, registrais e mercadológicas verificadas durante a perícia, em conformidade com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-3.

14. CONSIDERAÇÕES SOBRE A FRAÇÃO OBJETO DA PENHORA

Conforme se verifica da matrícula nº 20.197 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG, a constrição judicial incidente nos presentes autos recai sobre 50% (cinquenta por cento) da nua-propriedade pertencente ao executado Cleiton da Silva Santos, permanecendo preservado o usufruto vitalício instituído em favor de Antônio dos Reis Santos e Ivani Neves da Silva Santos.

Sob o enfoque da Engenharia de Avaliações, a determinação do valor econômico da fração objeto da constrição pressupõe, inicialmente, a apuração do valor de mercado da propriedade considerada em sua integralidade, procedendo-se, posteriormente, à individualização econômica da parcela atingida pela penhora.

Assim, considerando o valor de mercado anteriormente apurado para a totalidade do imóvel, obtém-se o seguinte resultado:

Valor correspondente à fração objeto da penhora

50% da nua-propriedade

R$ 1.007.697,60

(um milhão, sete mil, seiscentos e noventa e sete reais e sessenta centavos)

Registra-se que a presente quantificação possui finalidade exclusivamente pericial, destinando-se a subsidiar este Juízo quanto ao valor econômico da fração ideal objeto da execução, não alterando a situação jurídica dos direitos reais constantes da matrícula imobiliária, tampouco produzindo efeitos sobre a extensão ou a eficácia da constrição judicial.

15. CONCLUSÃO

Após a realização da vistoria técnica, análise da documentação constante dos autos, exame da matrícula imobiliária, caracterização física e funcional da propriedade, levantamento das benfeitorias existentes, pesquisa mercadológica e aplicação da metodologia prevista nas normas brasileiras de Engenharia de Avaliações, conclui esta Perita Judicial que o valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 20.197 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG, na data-base da presente avaliação, corresponde a:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 2.015.395,20
(dois milhões, quinze mil, trezentos e noventa e cinco reais e vinte centavos)

Considerando que a constrição judicial incidente nos presentes autos recai sobre 50% (cinquenta por cento) da nua-propriedade pertencente ao executado, conclui-se que o valor correspondente à fração ideal objeto da penhora corresponde a:

VALOR DA FRAÇÃO PENHORADA

R$ 1.007.697,60
(um milhão, sete mil, seiscentos e noventa e sete reais e sessenta centavos)

As conclusões ora apresentadas representam a opinião técnica fundamentada desta Perita Judicial, formada a partir da vistoria realizada, da documentação analisada, da pesquisa mercadológica desenvolvida e da aplicação dos procedimentos previstos pela ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e pela ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, refletindo o valor mais provável de mercado do imóvel nas condições efetivamente verificadas na data-base da presente avaliação.

A presente conclusão limita-se ao objeto pericial delimitado pelo Juízo, não abrangendo avaliações de direitos possessórios, servidões, indenizações, lucros cessantes ou quaisquer outros aspectos estranhos ao escopo da perícia.

16. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial foi elaborado em estrita observância aos princípios da imparcialidade, independência técnica, objetividade, fundamentação científica e responsabilidade profissional que norteiam a atuação do Perito Judicial, refletindo as condições efetivamente constatadas durante a vistoria realizada no imóvel e o comportamento do mercado imobiliário rural da região na data-base da avaliação.

As conclusões apresentadas resultam da análise integrada da documentação constante dos autos, das informações obtidas durante a inspeção pericial, da pesquisa mercadológica realizada e da aplicação da metodologia prevista nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações, especialmente a ABNT NBR 14653-1 e a ABNT NBR 14653-3.

Ressalta-se que a presente avaliação restringe-se exclusivamente ao objeto da perícia e às condições verificadas na data da vistoria, não constituindo garantia de valor futuro, tampouco substituindo avaliações destinadas a finalidades diversas da presente demanda judicial.

Nada mais havendo a consignar, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel Rural.

Termos em que, da juntada desta para constar.

Uberaba, 30 de junho de 2026.

SOLANGE VELCHEV GARCIA DE SALGE:74386050604

Assinado de forma digital por SOLANGE VELCHEV GARCIA DE SALGE:74386050604
Dados: 2026.06.30 20:53:57 -03'00'

Solange Velchev Garcia de Salge

Perita judicial
Engenheira Civil – Crea: 48.684-MG
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
Especialista em Engenharia de Diagnósticos físicos
Especialista em Incorporação Imobiliária

17. REFERÊNCIAS TÉCNICAS E NORMATIVAS

A presente avaliação foi desenvolvida com fundamento nas normas técnicas, legislação e documentos a seguir relacionados:

Normas Técnicas

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 14653-1: Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 14653-3: Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

Legislação

- BRASIL. Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo.
- BRASIL. Código de Processo Civil – Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, especialmente os artigos 464 a 480.

Documentação Consultada

- Matrícula nº 20.197 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG.
- Cadastro do imóvel junto ao INCRA nº 422.053.009.989-4.
- Auto de Penhora constante dos autos.
- Documentos processuais disponibilizados pelas partes.
- Pesquisa mercadológica realizada pela Perita Judicial.
- Levantamento de campo e registros fotográficos produzidos durante a vistoria realizada em 05 de maio de 2026.

18. APÊNDICE FOTOGRÁFICO

As fotografias apresentadas a seguir correspondem aos registros produzidos durante a vistoria técnica realizada em 05 de maio de 2026, destinando-se exclusivamente a ilustrar as condições físicas verificadas no imóvel na data da inspeção.



Figura 01 – Vista panorâmica da estrada e à direita a área da fazenda.



Figura 02 – Vista panorâmica da cerca e do pasto da fazenda.



Figura 03 – Vista panorâmica da área de pastagem formada predominantemente por Brachiaria, destinada à criação de gado.



Figura 04- Vista Represa



Figura 07 – Galpão da antiga granja, atualmente desativado e sem utilização econômica.



Figura 8 – Poço artesiano localizado na porção superior da propriedade, atualmente sem utilização.



Figura 09 – Curral destinado ao manejo de animais.



Figura 10 – Uma das represas existentes na propriedade, alimentada naturalmente pelas águas do Córrego Espinha.



Figura 11 – Vista da residência principal utilizada como sede da propriedade, construída em alvenaria convencional.



Figura 12 – Vista lateral da residência principal, evidenciando seu estado geral de conservação.



Figura 13 – Vista da porteira de acesso a fazenda.



Figura 14 – Vista geral do imóvel rural, evidenciando sua conformação topográfica predominantemente semiplana e o uso atual da área.



Figura 15 – Vista parcial do galpão remanescente da antiga granja, evidenciando seu estado de deterioração.



Figura 16 – Vista do curral da propriedade.



Figura 17 – Vista parcial da área de pastagem da propriedade, cercamento, evidenciando o relevo suavemente ondulado e a cobertura vegetal predominante.



Figura 18 – Pomar e horta implantados nas proximidades da residência principal.



Figura 19 – Vista parcial da horta localizada nas proximidades da sede da propriedade.



Figura 20 – Vista da antiga casa de empregado.