



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

**PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM - TERRENO MORRO GRANDE**

Imóvel	Terreno rural - 4,9889 ha
Registro	Matrícula nº 9.821 - CRI de Itamonte/MG
Localização	Morro Grande, Itamonte/MG - LMG-881
Data-base	27 de agosto de 2026

MINUTA TÉCNICA

Documento sujeito à vistoria, conferência cadastral, identificação do solicitante, assinatura do corretor avaliador, CRECI-PF/CNAI e Selo Certificador.

1. Síntese conclusiva

VALOR DE MERCADO CONCLUÍDO

R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), na data-base de 27/08/2026, para pagamento à vista e imóvel livre e desembaraçado de ônus não informados.

O tratamento dos dados resultou em valor unitário ponderado de aproximadamente R\$ 84.846,69/ha e valor indicativo de R\$ 423.291,67. Considerando o arredondamento compatível com a liquidez e a heterogeneidade do mercado rural local, adotou-se R\$ 420.000,00.

Imóvel avaliando	Terreno rural denominado Morro Grande
Área registrada	4,9889 ha (49.889 m²)
Matrícula	9.821 - Registro de Imóveis da Comarca de Itamonte/MG
Valor unitário concluído	R\$ 84.186,89/ha
Intervalo indicativo	R\$ 390.000 a R\$ 455.000
Liquidez diagnosticada	Média para o segmento; sensível a preço, documentação e apresentação

NATUREZA DESTA VERSÃO

Minuta estruturada segundo os requisitos mínimos do Anexo IV da Resolução-COFECI nº 1.066/2007. A emissão como PTAM definitivo requer vistoria e relatório fotográfico, identificação do solicitante, conferência da matrícula atualizada, assinatura do corretor avaliador inscrito no CNAI e aposição do Selo Certificador.

2. Identificação do solicitante e finalidade

Solicitante	A informar pelo responsável antes da emissão definitiva
Finalidade	Determinação do valor de mercado para comercialização voluntária
Interessado	Proprietário e/ou representante legal, conforme documentação a conferir
Data-base	27 de agosto de 2026

3. Base normativa e escopo

O presente trabalho observa a estrutura mínima do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica prevista na Resolução-COFECI nº 1.066/2007, com Ato Normativo nº 001/2011, e utiliza como referências metodológicas gerais a ABNT NBR 14.653-1:2019 e a ABNT NBR 14.653-3:2019, aplicável a imóveis rurais e seus componentes.

Foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante pesquisa de ofertas contemporâneas em Itamonte/MG, saneamento da amostra e tratamento simplificado por fatores de oferta, área, localização/acesso e atributos físico-ambientais.

Não se atribui grau de fundamentação ou precisão da ABNT a esta minuta, pois não foram fornecidas transações efetivamente registradas, entrevistas de confirmação, vistoria dos elementos comparandos ou modelo estatístico inferencial.

4. Identificação e caracterização do imóvel

Tipo	Terreno rural sem benfeitorias construídas informadas
Denominação	Morro Grande
Município/UF	Itamonte/MG
Acesso	Às margens da LMG-881; 14 km do centro, percurso integralmente asfaltado, segundo o informante
Área	4,9889 ha ou 49.889 m ²
Perímetro	1.244,57 m
Registro	Matrícula nº 9.821, ficha 01, Livro 2, CRI de Itamonte/MG
Georreferenciamento	Poligonal SIGEF/SIRGAS 2000; certificação datada de 04/08/2022, conforme planta apresentada
Coordenadas	Região aproximada: 22°14' S / 44°47' W

4.1 Características físicas, ambientais e de infraestrutura

Imagem aérea fornecida pelo interessado - delimitação indicativa da área, LMG-881, mata ciliar, rio e fonte



- Curso d'água de águas límpidas confrontando com a propriedade, com pequena queda apta ao lazer, conforme informação do interessado.
- Mata ciliar declarada preservada ao longo do curso d'água.
- Fonte de água indicada como potável pelo informante; a potabilidade deve ser confirmada por análise laboratorial quando necessária.
- Infraestrutura disponível na via/região: asfalto, energia elétrica trifásica, internet por fibra óptica, mercado, escola, posto de saúde e transporte público.
- Poligonal irregular e alongada, com frente/confrontação relevante para a faixa de domínio da LMG-881 e limites naturais pelo Ribeirão Cachoeirinha.
- Pastagem formada em braquiária e local para construção foram mencionados em anúncio anterior; confirmar o estado atual em vistoria.

4.2 Potencial de aproveitamento

O conjunto acesso asfaltado, recursos hídricos, paisagem de montanha e conectividade favorece usos de lazer, residência rural, hospedagem de pequena escala e atividades produtivas compatíveis. A proximidade de atrativos da Serra da Mantiqueira e do Parque Nacional do Itatiaia amplia o apelo turístico.

CONDICIONANTES

Pousada, piscicultura e criação de trutas são potenciais, não direitos adquiridos. Dependem de viabilidade técnica, zoneamento municipal, licenciamento ambiental, outorga de uso da água, análise sanitária, acesso rodoviário e demais autorizações. Nenhuma renda futura desses projetos foi incorporada ao valor concluído.

4.3 Ativos e passivos ambientais

A presença de curso d'água e mata ciliar preservada foi considerada atributo qualitativo positivo, porém a respectiva Área de Preservação Permanente limita ocupação e construção. Não foi fornecida medição da área útil fora da APP. Esta avaliação pressupõe inexistência de passivos ambientais, autuações, contaminação, embargo ou restrição não revelada; tais aspectos devem ser confirmados por documentos e vistoria.

5. Vistoria e documentação analisada

Esta versão foi elaborada por análise documental e informações fornecidas pelo interessado, sem comprovação de vistoria presencial pelo signatário. Foram analisados: primeira página da certidão de inteiro teor da matrícula nº 9.821; planta/certificação SIGEF; informações descritivas fornecidas; anúncios de mercado e logotipo institucional.

CONFERÊNCIA REGISTRAL NECESSÁRIA

A planta SIGEF exibida menciona a matrícula anterior nº 2.376 e traz a expressão 'Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório'. A matrícula nº 9.821, aberta posteriormente em 11/05/2023, reproduz a poligonal e as coordenadas. Antes da assinatura definitiva, recomenda-se anexar certidão atualizada e confirmar formalmente a vinculação entre a matrícula anterior e a atual, bem como o status da certificação no registro imobiliário.

6. Diagnóstico do mercado

O mercado rural de Itamonte apresenta elevada dispersão de preços por hectare. As principais variáveis observadas são distância e qualidade do acesso, disponibilidade de água e energia, área total, topografia, proporção aproveitável, atratividade paisagística, documentação e existência de benfeitorias.

Imóveis menores, com acesso asfaltado e apelo turístico, tendem a apresentar valor unitário superior a áreas extensas ou remotas. As ofertas de padrão muito elevado ou com condições singulares foram mantidas apenas como referências de diagnóstico e não participaram do cálculo central.

Oferta atual do avaliando	R\$ 400.000 (aprox. R\$ 80.180/ha) - não utilizada como comparável
Oferta anterior localizada	R\$ 700.000 (aprox. R\$ 140.310/ha) - indicativo de reposicionamento, não de transação
Faixa dos comparáveis mais semelhantes	Aproximadamente R\$ 87.500 a R\$ 91.800/ha antes dos ajustes

7. Pesquisa de mercado

Tabela 1 - Elementos comparativos utilizados no tratamento

Ref.	Local	Área (ha)	Preço	R\$/ha	Descrição sintética
C1	Itamonte/MG	4	R\$ 350.000,00	R\$ 87.500,00	Terreno plano, nascente, água por gravidade, energia, cercado e próximo ao asfalto.
C2	Itamonte/MG	4,9028	R\$ 450.000,00	R\$ 91.784,29	Terreno com cachoeira, mata, parte plana, acesso calçado e plataforma para construção.
C3	Itamonte/MG	2	R\$ 300.000,00	R\$ 150.000,00	Área menor, água atravessando o terreno, alicerces iniciados e acesso facilitado.
C4	Campo Redondo, Itamonte/MG	8	R\$ 250.000,00	R\$ 31.250,00	Duas nascentes; 34 km do centro, com trecho longo de acesso secundário.
C5	Zona Rural, Itamonte/MG	26,3807	R\$ 1.170.000,00	R\$ 44.350,60	Área muito maior, asfalto, energia trifásica, fibra, nascentes e topografia favorável.

Fontes: portais e imobiliárias indicados no Anexo A. Consulta em 27/08/2026. Valores de oferta, não de transações registradas.

7.1 Referências saneadas como atípicas

Foram identificadas ofertas de 4,59 ha por R\$ 995.000 (acesso direto à BR-354, nascente, riacho e vista panorâmica) e de 2,00 ha por R\$ 455.000 (terreno plano, rio e cercamento). Os valores unitários de aproximadamente R\$ 216.800/ha e R\$ 227.500/ha ficaram muito acima do núcleo amostral e não foram utilizados no cálculo, por padrão/localização e escala distintos.

8. Metodologia e tratamento dos dados

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os preços unitários por hectare foram homogeneizados pela fórmula simplificada:

$$V_{uh} = V_{uo} \times F_o \times F_a \times F_l \times F_q$$

V_{uh}	Valor unitário homogeneizado	V_{uo}	Valor unitário original da oferta
F_o	Fator oferta = 0,92; margem negocial estimada de 8%	F_a	Fator área; diferença de escala para 4,9889 ha
F_l	Fator localização/acesso; LMG-881 e distância do centro	F_q	Fator qualitativo: água, infraestrutura, topografia, documentação e atratividade

Os fatores refletem julgamento mercadológico fundamentado na comparação qualitativa das ofertas disponíveis. Por não derivarem de estudo estatístico específico de fatores, esta minuta não declara grau de fundamentação ou precisão segundo a ABNT NBR 14.653-3.

Tabela 2 - Homogeneização e ponderação

Ref.	Vuo/ha	Fo	Fa	Fl	Fq	Vuh/ha	Peso
C1	R\$ 87.500,00	0,92	0,97	1,05	1,05	R\$ 86.088,71	35%
C2	R\$ 91.784,29	0,92	1,00	1,03	1,00	R\$ 86.974,79	35%
C3	R\$ 150.000,00	0,92	0,87	1,00	0,90	R\$ 108.054,00	15%
C4	R\$ 31.250,00	0,92	1,07	1,45	1,10	R\$ 49.066,19	10%
C5	R\$ 44.350,60	0,92	1,28	1,10	1,10	R\$ 63.195,00	5%
VALOR UNITÁRIO PONDERADO						R\$ 84.846,69	100%

8.1 Cálculo do valor

$$\text{R\$ 84.846,69/ha} \times 4,9889 \text{ ha} = \text{R\$ 423.291,67}$$

O resultado matemático foi arredondado para R\$ 420.000, em conformidade com a natureza opinativa do valor de mercado, a liquidez rural local e a variabilidade dos elementos disponíveis.

8.2 Campo de arbítrio

Adota-se intervalo indicativo de R\$ 390.000 a R\$ 455.000, abrangendo variações razoáveis de negociação, percepção de área útil, qualidade da entrada, estado da pastagem, documentação e confirmação das características hídricas e de infraestrutura.

9. Conclusão do PTAM

Com base na documentação apresentada, nas informações do interessado, na pesquisa de ofertas contemporâneas e no tratamento comparativo descrito, conclui-se que o valor de mercado do imóvel rural denominado Morro Grande, matrícula nº 9.821 do Registro de Imóveis de Itamonte/MG, com área de 4,9889 hectares, na data-base de 27 de agosto de 2026, é:

R\$ 420.000,00

QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS

O valor considera pagamento à vista, condições normais de exposição ao mercado e inexistência de ônus, débitos, litígios, passivos ambientais ou restrições não informadas. O valor não inclui comissão de corretagem, tributos, emolumentos, custos de regularização ou projetos futuros.

10. Encerramento e responsabilidade

Este parecer representa opinião mercadológica na data-base indicada e não constitui garantia de preço ou prazo de venda. Alterações econômicas, ambientais, registrares, de infraestrutura ou no estado físico do imóvel podem modificar o resultado.

Para emissão definitiva, o corretor avaliador deverá confirmar a vistoria, inserir relatório fotográfico datado, revisar as fontes e fatores, identificar o solicitante, anexar a matrícula atualizada, informar CRECI-PF e CNAI, assinar e apor o Selo Certificador do CNAI.

Itamonte/MG, 27 de agosto de 2026.

Corretor(a) de Imóveis Avaliador(a): a informar

CRECI-PF nº: a informar | CNAI nº: a informar

Assinatura e Selo Certificador CNAI

Joselitto Lemes Inteligência Imobiliária - CRECI/SP 46185-J



VALIDAÇÃO DE DECLARAÇÃO - Nº 143236

QR Code fornecido pelo interessado. Consulte: intranet.cofeci.gov.br

A vinculação da declaração ao imóvel e ao profissional deverá ser conferida antes da emissão definitiva; o QR não substitui assinatura, CRECI-PF/CNAI ou Selo Certificador.

Anexo A - Fontes de pesquisa

As fontes foram consultadas em 27/08/2026. Os anúncios podem ser alterados ou retirados. A indicação de fonte permite auditoria da amostra; cópias integrais devem ser arquivadas pelo avaliador na versão assinada.

Base normativa: Resolução-COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011 - intranet.cofeci.gov.br

C1: MGF Imóveis - cód. 303220658 - mg.mgfimoveis.com.br

C2: Marcelo Imóveis Itamonte - ref. 37 - www.marceloimoveisitamonte.com

C3: Marcelo Imóveis Itamonte - ref. 87 - www.marceloimoveisitamonte.com

C4: MGF Imóveis - cód. 000235385 - mg.mgfimoveis.com.br

C5: Joselitto Lemes - ref. TE0006 - www.joselittolemes.com.br

Avaliando - oferta atual: Joselitto Lemes - ref. TE0002 - www.joselittolemes.com.br

Avaliando - oferta anterior: MGF Imóveis - cód. 302435336 - mg.mgfimoveis.com.br

Referência atípica: Imovelweb - área 4,59 ha / R\$ 995.000 - www.imovelweb.com.br

Referência atípica: Rural Negócio Imobiliário - área 2 ha / R\$ 455.000 - www.ruralnegocioimobiliario.com.br

Anexo B - Documentos necessários para a emissão definitiva

- Certidão de inteiro teor atualizada da matrícula nº 9.821, com todas as páginas e eventuais ônus/averbações.
- Comprovação da vinculação da antiga matrícula nº 2.376 à atual nº 9.821 e confirmação do georreferenciamento no registro.
- CCIR vigente, ITR/DITR, CAR, comprovantes de regularidade e planta/memorial assinados.
- Relatório fotográfico datado da vistoria, incluindo acesso, rio/cachoeira, mata ciliar, fonte, pastagem, topografia, confrontações e infraestrutura.
- Identificação do solicitante e comprovação de legitimidade/representação.
- CRECI-PF, CNAI, assinatura e Selo Certificador do corretor avaliador.

Anexo C - Certidão de inteiro teor apresentada

Matrícula nº 9.821 - primeira página fornecida para esta minuta


SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
 ESTADO DE MINAS GERAIS – COMARCA DE ITAMONTE
 Rua Governador Valadares, nº 19, Centro.
 Tel. (35) 3363-1706 - Whatsapp: (35) 99807-6149
 E-mail: rgi_itamonte@yahoo.com.br
 Paulo José dos Santos – Oficial




CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

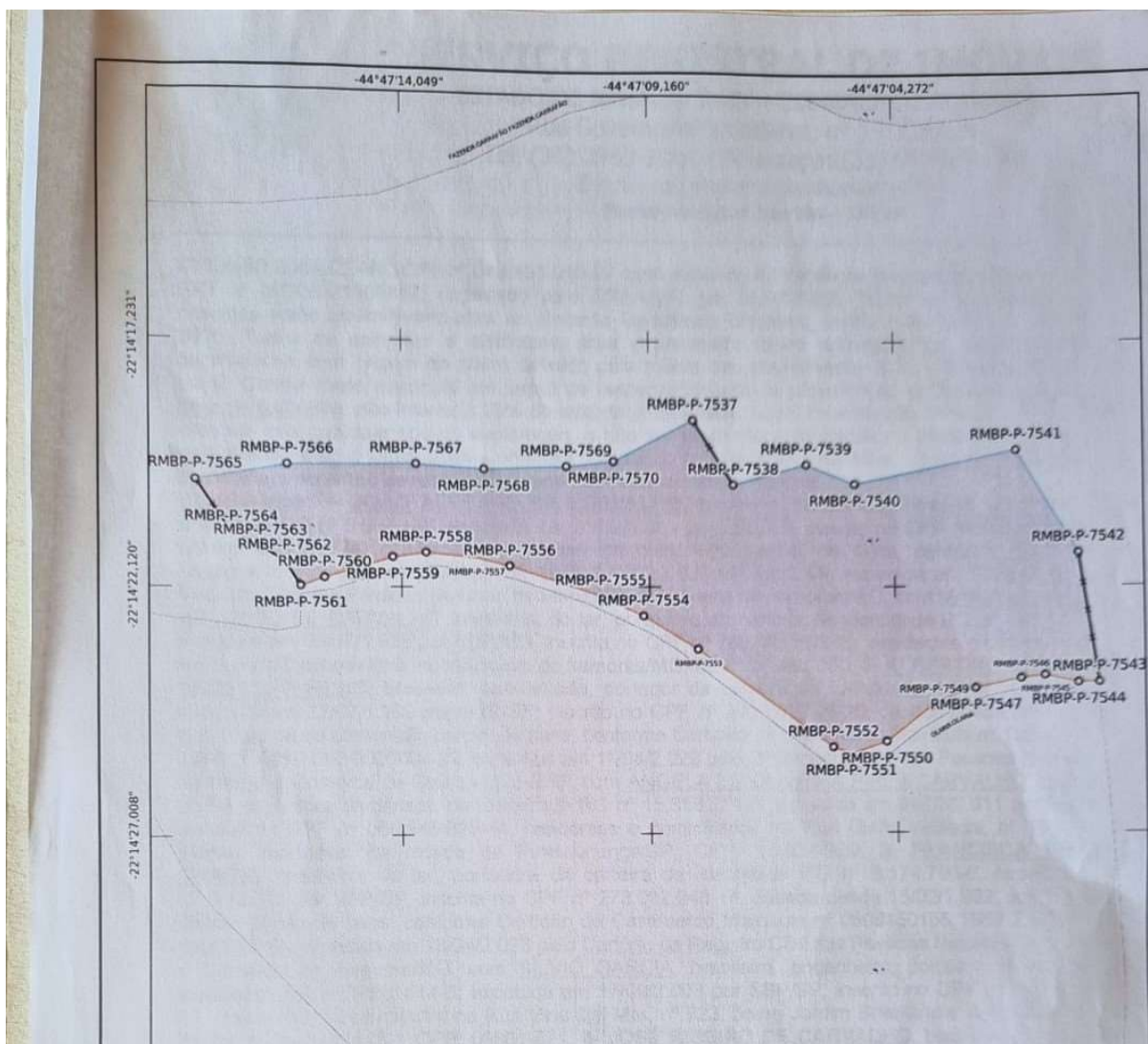
CERTIFICO, atendendo a requerimento da parte interessada, que se encontra inscriturada no Livro nº 2 - Registro Geral, desta Serventia, ao qual me reporto, a seguinte Matrícula nº 9821, Ficha nº 01, do dia 11 de maio de 2.023, com os atos constantes abaixo:

IMÓVEL: TERRENO RURAL, com a área total de **4,9889ha (quatro hectares, noventa e oito ares e oitenta e nove centiares)**. Perímetro: 1.244,57m, situado no bairro Morro Grande, no município de Itamonte/MG, CEP: 37.466-000, com as seguintes coordenadas dos vértices definidores de seus limites e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **RMBP-P-7537**, de coordenadas **Lat: 22°14'18,791" S e Long: 44°47'08,287" W**, situado na margem esquerda do **RIBEIRÃO CACHOEIRINHA**, deste segue pelo referido a montante, com seguintes azimutes e distâncias: 150°00' e de 46,00m até o vértice **RMBP-P-7538**, de coordenadas **Lat: 22°14'20,086" S e Lon: 44°47'07,484" W**; 73°30' e de 43,55m até o vértice **RMBP-P-7539**, de coordenadas **Lat: 22°14'19,684" S e Lon: 44°47'06,026" W**; 113°34' e de 30,00m até o vértice **RMBP-P-7540**, de coordenadas **Lat: 22°14'20,074" S e Lon: 44°47'05,066" W**; 77°11' e de 94,11m até o vértice **RMBP-P-7541**, de coordenadas **Lat: 22°14'19,396" S e Lon: 44°47'01,862" W**; 151°25' e de 72,14m até o vértice **RMBP-P-7542**, de coordenadas **Lat: 22°14'21,455" S e Lon: 44°47'00,657" W**; deste segue confrontando com **GILSON COELHO DA SILVA** pela **FAZENDA MOINHO**, com seguintes azimutes e distâncias: 172°06' e de 80,29m até o vértice **RMBP-P-7543**, de coordenadas **Lat: 22°14'24,040" S e Lon: 44°47'00,272" W**; deste segue pela faixa de domínio da(o) **LMG - 881**, com os seguintes azimutes e distâncias: 269°32' e de 11,63m até o vértice **RMBP-P-7544**, de coordenadas **Lat: 22°14'24,043" S e Lon: 44°47'00,678" W**; 283°58' e de 18,98m até o vértice **RMBP-P-7545**, de coordenadas **Lat: 22°14'23,894" S e Lon: 44°47'01,321" W**; 262°40' e de 13,51m até o vértice **RMBP-P-7546**, de coordenadas **Lat: 22°14'23,950" S e Lon: 44°47'01,789" W**; 257°09' e de 26,58m até o vértice **RMBP-P-7547**, de coordenadas **Lat: 22°14'24,142" S e Lon: 44°47'02,694" W**; 251°24' e de 12,54m até o vértice **RMBP-P-7548**, de coordenadas **Lat: 22°14'24,272" S e Lon: 44°47'03,109" W**; 244°09' e de 13,27m até o vértice **RMBP-P-7549**, de coordenadas **Lat: 22°14'24,460" S e Lon: 44°47'03,526" W**; 229°52' e de 35,81m até o vértice **RMBP-P-7550**, de coordenadas **Lat: 22°14'25,210" S e Lon: 44°47'04,482" W**; 250°25' e de 21,86m até o vértice **RMBP-P-7551**, de coordenadas **Lat: 22°14'25,448" S e Lon: 44°47'05,201" W**; 291°43' e de 10,64m até o vértice **RMBP-P-7552**, de coordenadas **Lat: 22°14'25,320" S e Lon: 44°47'05,546" W**; 308°06' e de 97,18m até o vértice **RMBP-P-7553**, de coordenadas **Lat: 22°14'23,371" S e Lon: 44°47'08,216" W**; 303°25' e de 36,92m até o vértice **RMBP-P-7554**, de coordenadas **Lat: 22°14'22,710" S e Lon: 44°47'09,292" W**; 296°57' e de 27,28m até o vértice **RMBP-P-7555**, de coordenadas **Lat: 22°14'22,308" S e Lon: 44°47'10,141" W**; 289°28' e de 54,65m até o vértice **RMBP-P-7556**, de coordenadas **Lat: 22°14'21,716" S e Lon: 44°47'11,940" W**; 285°11' e de 19,26m até o vértice **RMBP-P-7557**, de coordenadas **Lat: 22°14'21,552" S e Lon: 44°47'12,589" W**; 276°52' e de 28,50m até o vértice **RMBP-P-7558**, de coordenadas **Lat: 22°14'21,441" S e Lon: 44°47'13,577" W**; 261°39' e de 18,87m até o vértice **RMBP-P-7559**, de coordenadas **Lat: 22°14'21,530" S e Lon: 44°47'14,229" W**; 251°41' e de 39,97m até o vértice **RMBP-P-7560**, de coordenadas **Lat: 22°14'21,938" S e Lon: 44°47'15,554" W**; 249°19' e de 14,20m até o vértice **RMBP-P-7561**, de coordenadas **Lat: 22°14'22,101" S e Lon: 44°47'16,018" W**; deste segue confrontando com **PEDRO TADEU CATALANO** pela **CACHOEIRINHA**, com seguintes azimutes e distâncias: 329°22' e de 17,37m até o vértice **RMBP-P-7562**, de coordenadas **Lat: 22°14'21,615" S e Lon: 44°47'16,327" W**; 303°44' e de 16,12m até o vértice **RMBP-P-7563**, de coordenadas **Lat: 22°14'21,324" S e Lon: 44°47'16,795" W**; 297°30' e de 18,05m até o vértice **RMBP-P-7564**, de coordenadas **Lat: 22°14'21,053" S e Lon: 44°47'17,354" W**; 328°11' e de 37,76m até o vértice **RMBP-P-7565**, de coordenadas **Lat: 22°14'20,010" S e Lon: 44°47'18,049" W**; situado na margem esquerda do **RIBEIRÃO CACHOEIRINHA**, deste segue pelo referido a montante, com seguintes azimutes e distâncias: 79°20' e de 51,76m até o vértice **RMBP-P-7566**, de coordenadas **Lat: 22°14'19,699" S e Lon: 44°47'16,273" W**; 89°26' e de 71,75m até o vértice **RMBP-P-7567**, de coordenadas **Lat: 22°14'19,676" S e Lon: 44°47'13,768" W**; 94°42' e de 38,22m até o vértice **RMBP-P-7568**, de coordenadas **Lat: 22°14'19,778" S e Lon: 44°47'12,438" W**; 87°57' e de 46,66m até o vértice **RMBP-P-7569**, de coordenadas **Lat: 22°14'19,724" S e Lon: 44°47'10,810" W**; 83°16' e de 27,05m até o vértice **RMBP-P-7570**, de coordenadas **Lat: 22°14'19,621" S e Lon: 44°47'09,872" W**; 60°38' e de 52,09m até o vértice **RMBP-P-7537**, de coordenadas **Lat: 22°14'18,791" S e Lon: 44°47'08,287" W**; ponto inicial da descrição deste perímetro", conforme planta e memorial descritivo elaborado pelo profissional habilitado Ricardo Barros Pereira, engenheiro civil e ambiental,

Galaxy S21 FE 5G

Anexo D - Planta SIGEF da poligonal

Recorte da poligonal certificada - dados pessoais omitidos nesta versão



DADOS TÉCNICOS DA PLANTA

Área: 4,9889 ha | Perímetro: 1.244,57 m | Sistema geodésico: SIRGAS 2000 | Certificação SIGEF: 04/08/2022 | Escala indicada: 1:3490.