



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

**PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
PTAM - IMÓVEL RURAL OLARIA

Imóvel	Terreno rural - 26,3807 ha
Registro	Matrícula nº 9.818 - CRI de Itamonte/MG
Localização	Olaria, Itamonte/MG - km 17 / LMG-881
Data-base	27 de agosto de 2026

MINUTA TÉCNICA

Documento sujeito à vistoria, conferência cadastral, identificação do solicitante, confirmação do CNAI, assinatura e Selo Certificador específico.

1. Síntese conclusiva

VALOR DE MERCADO CONCLUÍDO

R\$ 1.180.000,00 (um milhão, cento e oitenta 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\$ 44.801,16/ha e valor indicativo de R\$ 1.181.886,05. Considerando o arredondamento compatível com a liquidez e a heterogeneidade do mercado rural local, adotou-se R\$ 1.180.000,00.

Imóvel avaliando	Imóvel rural denominado Olaria
Área registrada	26,3807 ha (263.807 m²)
Matrícula	9.818 - Registro de Imóveis da Comarca de Itamonte/MG
Valor unitário concluído	R\$ 44.729,67/ha
Intervalo indicativo	R\$ 1.050.000 a R\$ 1.300.000
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	Imóvel rural com casa de moradia e mangueiro registrados, sem áreas construtivas informadas
Denominação	Olaria
Município/UF	Itamonte/MG
Acesso	Estrada da Cachoeirinha, km 17; frente/confrontação com a LMG-881 e acesso asfaltado, conforme documentos e anúncio
Área	26,3807 ha ou 263.807 m ²
Perímetro	2.930,94 m
Registro	Matrícula nº 9.818, 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°14'18" S / 44°47'31" W

4.1 Características físicas, ambientais e de infraestrutura

Imagem aérea fornecida pelo interessado - delimitação indicativa, LMG-881, pastagens e três fontes d'água assinaladas



- Três fontes d'água estão assinaladas na imagem aérea; vazão, perenidade e potabilidade devem ser verificadas em vistoria e, quando necessário, por análise laboratorial.
- Topografia mista, com áreas predominantemente planas e setores inclinados com boa incidência solar, segundo o anúncio do imóvel.
- Uso atual indicado como pastagem formada em braquiária, com vegetação nativa e presença de araucárias.
- A matrícula registra casa de moradia e mangueiro; não foram apresentados área construída, idade, padrão, conservação ou fotografias suficientes para avaliação isolada das benfeitorias.
- Infraestrutura declarada na região: acesso por asfalto, energia elétrica com possibilidade trifásica, internet de alta velocidade, escolas, comércio, posto de saúde e transporte público.
- Poligonal extensa e irregular, com confrontação para a faixa de domínio da LMG-881; a delimitação amarela da imagem é apenas indicativa e não substitui levantamento técnico.

4.2 Potencial de aproveitamento

O conjunto de escala territorial, acesso asfaltado, recursos hídricos, pastagens, incidência solar e conectividade favorece atividades agropecuárias, residência rural, turismo de natureza e projetos de energia renovável tecnicamente compatíveis.

CONDICIONANTES

Loteamento, pousada, piscicultura, produção rural e geração fotovoltaica são potenciais, não direitos adquiridos. Dependem de viabilidade técnica, parcelamento mínimo rural, zoneamento, licenciamento ambiental, outorga de uso da água, autorização de acesso rodoviário e demais aprovações. Nenhuma renda futura desses projetos foi incorporada ao valor concluído.

4.3 Ativos e passivos ambientais

As fontes d'água e a vegetação nativa foram consideradas atributos qualitativos positivos, porém nascentes, cursos d'água e áreas ambientalmente protegidas podem limitar ocupação e construção. Não foram fornecidos CAR, estudo de APP ou medição da área efetivamente aproveitável. 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 9.818; planta/certificação SIGEF; imagem aérea indicativa; anúncio do imóvel; anúncios comparativos; logotipo institucional e QR Code fornecido. O arquivo denominado 'CAR.jpeg' contém uma planta SIGEF, não o recibo ou demonstrativo do Cadastro Ambiental Rural.

CONFERÊNCIA REGISTRAL NECESSÁRIA

A planta SIGEF exibida menciona a matrícula anterior nº 2.373 e traz a expressão 'Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório'. A matrícula nº 9.818 foi aberta posteriormente, em 10/05/2023, com a mesma área e perímetro. 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\$ 1.170.000 (aprox. R\$ 44.350/ha) - não utilizada como comparável
Faixa unitária observada	R\$ 4.500 a R\$ 75.000/ha antes dos ajustes; elevada dispersão por acesso e benfeitorias
Faixa após homogeneização	Aproximadamente R\$ 9.250 a R\$ 66.100/ha, antes da ponderação

7. Pesquisa de mercado

Tabela 1 - Elementos comparativos utilizados no tratamento

Ref.	Local	Área (ha)	Preço	R\$/ha	Descrição sintética
C1	Vargem do Retiro, Itamonte/MG	18,75	R\$ 550.000,00	R\$ 29.333,33	Terreno montanhoso, mina d'água, vista e aproximadamente 25 mil pés de eucalipto.
C2	Campo Redondo, Itamonte/MG	31,8578	R\$ 2.000.000,00	R\$ 62.778,97	A 25 km da cidade; água, energia, curral, pastagem, eucaliptos e árvores nativas.
C3	Itamonte/MG	48,4	R\$ 1.160.000,00	R\$ 23.966,94	A 1,5 km da cidade, com casa, muita água, reserva de candeias e declive pouco acentuado.
C4	Arantes, Itamonte/MG	30	R\$ 135.000,00	R\$ 4.500,00	Três nascentes; 34 km do centro, sendo 20 km de asfalto e 14 km de estrada de terra.
C5	Alto Aiuruoca, Itamonte/MG	20	R\$ 1.500.000,00	R\$ 75.000,00	Duas casas, nascentes, rio de montanha, pomar e cultivo comercial de amoras.
C6	Estiva, Itamonte/MG	151,94	R\$ 4.500.000,00	R\$ 29.616,95	Fazenda muito maior, próxima à área urbana, com ampla infraestrutura agropecuária.

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

Foi identificada oferta de fazenda produtiva em Itamonte por R\$ 6.800.000, com referência a 40 ha de cultivo e infraestrutura leiteira completa. O padrão operacional e a intensidade das benfeitorias tornam o elemento incompatível com o imóvel avaliando; por isso, foi mantido apenas como referência diagnóstica. Ofertas judiciais envolvendo frações ideais também não participaram do cálculo central.

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:

A casa de moradia e o mangueiro registrados foram considerados qualitativamente no fator de atributos. Sem área construída, idade, padrão, conservação e fotografias de vistoria, não foi aplicado método evolutivo nem atribuído valor isolado às benfeitorias.

$$Vuh = Vuo \times Fo \times Fa \times Fl \times Fq$$

Vuh	Valor unitário homogeneizado	Vuo	Valor unitário original da oferta
Fo	Fator oferta = 0,92; margem negocial estimada de 8%	Fa	Fator área; diferença de escala para 26,3807 ha
Fl	Fator localização/acesso; LMG-881 e distância do centro	Fq	Fator qualitativo: água, benfeitorias, topografia, infraestrutura 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\$ 29.333,33	0,92	0,93	1,25	1,25	R\$ 39.215,00	20%
C2	R\$ 62.778,97	0,92	1,04	1,10	1,00	R\$ 66.073,61	30%
C3	R\$ 23.966,94	0,92	1,15	0,85	1,05	R\$ 22.631,14	15%
C4	R\$ 4.500,00	0,92	1,03	1,55	1,40	R\$ 9.253,31	5%
C5	R\$ 75.000,00	0,92	0,93	1,05	0,72	R\$ 48.512,52	25%
C6	R\$ 29.616,95	0,92	1,35	0,92	0,68	R\$ 23.012,23	5%
VALOR UNITÁRIO PONDERADO						R\$ 44.801,16	100%

8.1 Cálculo do valor

$$\text{R\$ } 44.801,16/\text{ha} \times 26,3807 \text{ ha} = \text{R\$ } 1.181.886,05$$

O resultado matemático foi arredondado para R\$ 1.180.000, 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\$ 1.050.000 a R\$ 1.300.000, abrangendo variações razoáveis de negociação, área efetivamente aproveitável, condição da casa e do mangueiro, 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 Olaria, matrícula nº 9.818 do Registro de Imóveis de Itamonte/MG, com área de 26,3807 hectares, na data-base de 27 de agosto de 2026, é:

R\$ 1.180.000,00

UM MILHÃO, CENTO E OITENTA 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 o CNAI, assinar e apor o Selo Certificador correspondente a este imóvel.

Itamonte/MG, 27 de agosto de 2026.

Corretor de Imóveis Avaliador: Joselito Lemes | CRECI/SP nº 196441

CNAI nº: a informar | Assinatura e Selo Certificador CNAI

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: LDR Empreendimentos - imóvel CD00274 - ldrempreendimentos.com.br

C2: LDR Empreendimentos - imóvel CD00285 - ldrempreendimentos.com.br

C3: MGF Imóveis - cód. 299344305 - mg.mgfimoveis.com.br

C4: MGF Imóveis - cód. 275793127 - mg.mgfimoveis.com.br

C5: Imóveis Cambuí - ref. 2455596 - www.imoveiscambui.com.br

C6: LDR Empreendimentos - imóvel CD00193 - ldrempreendimentos.com.br

Avaliando - oferta atual: Joselitto Lemes - ref. TE0006 - www.joselittolemes.com.br

Avaliando - espelho de anúncio: Chaves na Mão - ref. TE0006 - www.chavesnamao.com.br

Referência atípica: Fazenda produtiva em Itamonte - R\$ 6.800.000 - mg.mgfimoveis.com.br

Anexo B - Documentos necessários para a emissão definitiva

- Certidão de inteiro teor atualizada da matrícula nº 9.818, com todas as páginas e eventuais ônus/averbações.
- Comprovação da vinculação da antiga matrícula nº 2.373 à atual nº 9.818 e confirmação do georreferenciamento no registro.
- CCIR vigente, ITR/DITR, recibo e demonstrativo do CAR, comprovantes de regularidade e planta/memorial assinados.
- Relatório fotográfico datado da vistoria, incluindo acesso, fontes d'água, vegetação, pastagem, topografia, confrontações, casa, mangueiro e infraestrutura.
- Identificação do solicitante e comprovação de legitimidade/representação.
- CNAI, assinatura e Selo Certificador específico do corretor avaliador para este PTAM.



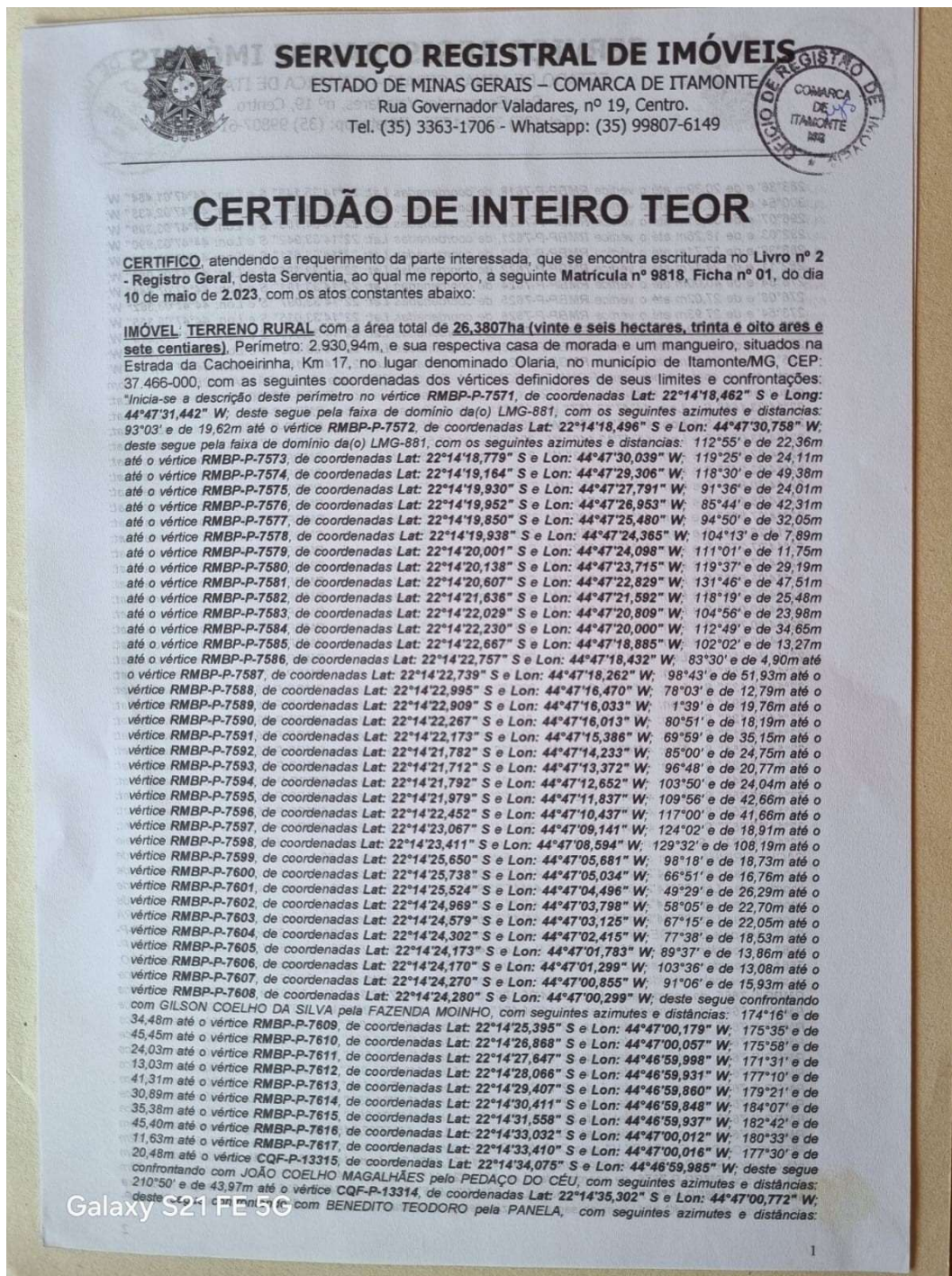
VALIDAÇÃO DE DECLARAÇÃO - Nº 143236

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

A reutilização deste QR foi solicitada pelo interessado. A declaração nº 143236 deve ser específica e válida para este imóvel antes da emissão definitiva; o QR não substitui assinatura, CNAI ou Selo Certificador.

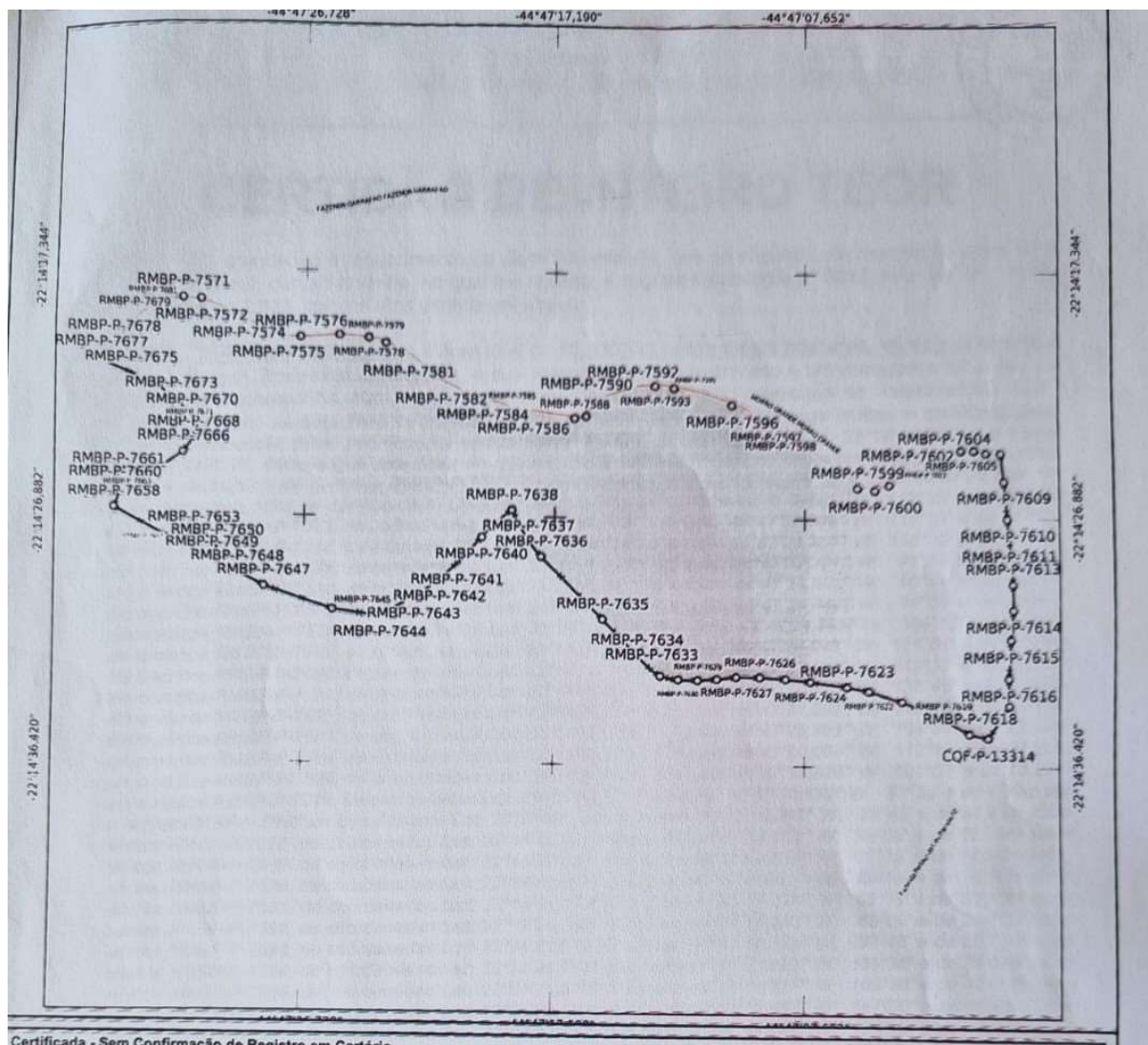
Anexo C - Certidão de inteiro teor apresentada

Matrícula nº 9.818 - primeira página fornecida para esta minuta



Anexo D - Planta SIGEF da poligonal

Recorte da poligonal certificada - dados pessoais omitidos nesta versão



DADOS TÉCNICOS DA PLANTA

Área: 26,3807 ha | Perímetro: 2.930,94 m | Sistema geodésico: SIRGAS 2000 | Certificação SIGEF: 04/08/2022 | Escala indicada: 1:6809.