

fls. 888

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## PARECER TÉCNICO

1

Ituiutaba  
19 de setembro de 2025.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 889

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## 1. PARECER TÉCNICO

### 1.1 – Preliminares:

O presente parecer técnico tem por objeto três imóveis urbanos e um imóvel rural situados no município de Ituiutaba, com finalidade de determinação do valor do imóvel, em contraposição do valor atribuído a estes pelo avaliador da Invista Crédito e Investimento S.A – Banco C6 S.A..

A empresa DMO Agrícola LTDA e outros, contesta o valor atribuído pelo avaliador da Invista Crédito e Investimento S.A – Banco C6 S.A. no total de R\$ 2.185.108,77 (dois milhões, cento e oitenta e cinco mil, cento e oito reais e setenta e sete reais) aos imóveis urbanos e rural avaliado, julgando ser insuficiente, devido ao potencial imobiliário do mercado. Ademais, a metodologia adotada para avaliação não segue as normas técnicas ABNT NBR 14.653 e suas partes.

### 2. Caracterização do Objeto da Avaliação

O objeto deste parecer técnico são os imóveis de matrícula 6.836, 10.779, 22.809 e 44.610 do 1º RGI de Ituiutaba/MG, localizados no município de Ituiutaba – MG.

### 3. Finalidade da Avaliação

O objetivo do presente parecer técnico é a determinação do valor dos imóveis de matrícula 6.836, 10.779, 22.809 e 44.610 do 1º RGI de Ituiutaba/MG para fins de questionamento do valor atribuído pelo avaliador da Invista Crédito e Investimento S.A – Banco C6 S.A., visando determinar o valor real.

2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 890

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

#### 4. Localização

Os imóveis urbanos objeto desta avaliação situa-se o município de Ituiutaba – MG, e estão localizados na região central imóvel comercial denominado Del Agrícola, e nos bairros Universitário e Portal dos Ipês, imóvel residencial 01 e 02, respectivamente. Já o imóvel rural está localizado na zona rural do município de Ituiutaba – MG, na fazenda Estância Sant’Ana do Lajeado.



**Imagem 1** – Percurso entre imóvel avaliando e sede adimistrativa do município de Ituiutaba - MG.

3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG



**Imagem 2** – Percurso entre imóvel avaliando e sede adimistrativa do município de Ituiutaba - MG.



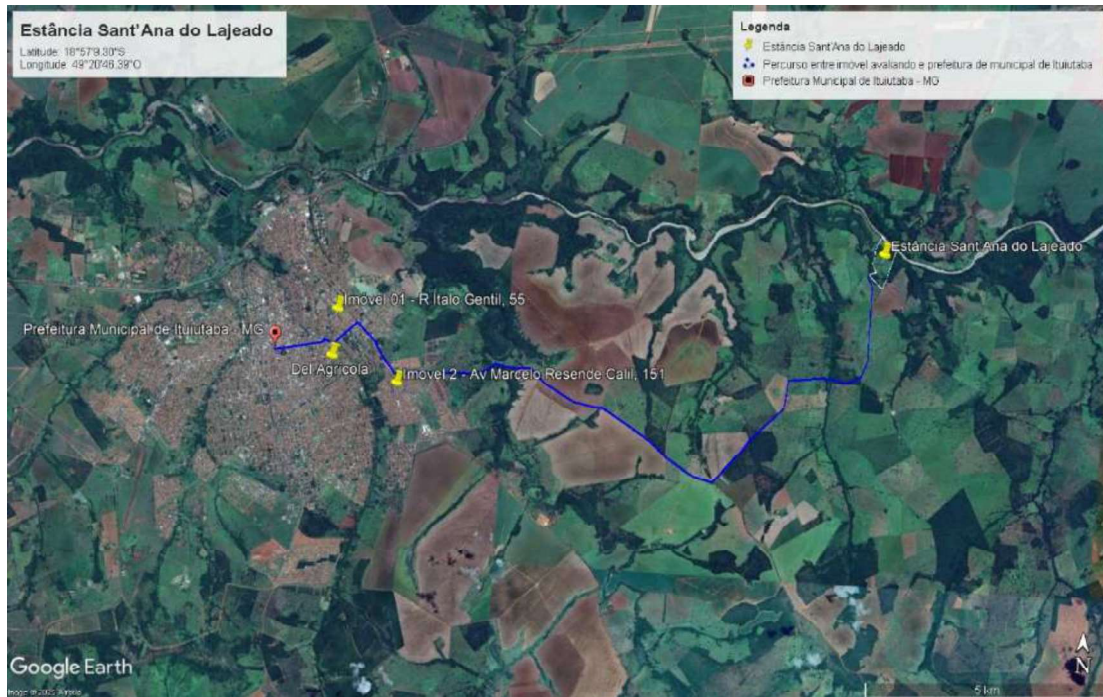
**Imagem 3** – Percurso entre imóvel avaliando e sede adimistrativa do município de Ituiutaba - MG.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG



**Imagem 4** – Percurso entre imóvel avaliando e sede administrativa do município de Ituiutaba - MG.

## 5. Descrição da Região

### Ituiutaba - Minas Gerais

#### 5.1. Histórico

Ituiutaba é uma fusão de vocábulos tupis que significa 'povoação do rio Tijuco'. Os primitivos habitantes do município eram ameríndios, pertencentes ao grupo Gê, também chamados caiapós. Uma das tribos que deixaram fama na região foi a dos panariás, muito bem estudada por Alexandre Barbosa, de Uberaba. Por fim ela foi aldeada na atual povoação de São Francisco de Sales, às margens do Rio Grande, no vizinho município de Campina Verde.

Os panariás - assinala o historiador Edelweis Teixeira - deixaram seus vestígios à margem dos rios Tijuco e Prata, além de igaçabas funerárias, aqui e acolá.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483



fls. 893

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

Praticamente, não houve luta entre os ameríndios e o invasor branco, pois os silvícolas, tão logo verificaram a superioridade de armas dos desbravadores, ou se submeteram e foram agrupados na aldeia de São Francisco de Sales, ou foram expulsos para Goiás e Mato Grosso. As principais artérias de penetração na zona de Ituiutaba foram os rios Prata e Tijuco, principalmente o primeiro. Segundo Dr. Edelweis Teixeira, de Desemboque partiram várias expedições com o objetivo de descortinar e conhecer a região entre os rios Grande e Paranaíba.

Cidade do Pontal do Triângulo Mineiro, fundada em 16 de setembro de 1.901. Sua história, porém, remete ao início do século XIX. Em 1820 - Dois sertanejos, Joaquim Antônio de Moraes e José da Silva Ramos, chegaram ao local vindo do sul de Minas. Eles expulsaram os índios Caiapós, os verdadeiros donos da terra, após lutas e batalhas e aqui permaneceram.

O padre Antônio Dias de Gouveia em 1830 chegou e adquiriu diversas fazendas. A primeira capela foi erguida em 1832 às margens do Córrego Sujo. O primeiro nome do lugar foi Arraial de São José do Tijuco. Em 1833 chegou o primeiro capelão, Padre Francisco de Sales Souza Fleury. Já em 1836 o Padre Francisco regressou ao seu Estado de Goiás.

Em 1839 foi criada a Freguesia de São José do Tijuco. Já em 1882 é inaugurado o primeiro sobrado situado na Rua 18, esquina da Av. 9, mandado construir por José Esteves de Andrade. O primeiro morador é Pio Augusto Goulart Brum, importante figura da vida tijuicana. Este prédio de dois andares foi sede da primeira Câmara de Vereadores, Cadeia Pública e Fórum. Infelizmente, hoje não mais existe (foi demolido para construção do campo de esportes do Tiro de Guerra).

Chega ao Arraial de São José do tijuco em 1883, vindo de Nápoles, o Padre Ângelo Tardio Bruno, para se tornar um grande benfeitor, e com a colaboração de João Gomes Pinheiro, faz o traçado das ruas e constrói as primeiras casas, pontes e plantações. O Padre Ângelo patrocina a fundação da primeira Banda de Música em 1886. O maestro é Francisco Gonçalves Moreira (Guató), que também doa os primeiros instrumentos musicais.

6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 894

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

O Padre Ângelo é elevado a Cônego do Cabido Diocesano de Uberaba em 1910. O primeiro Grupo Escolar, nomeado "Vila Platina", é instalado em 21 de janeiro. Seu primeiro Diretor é Benedito Chagas Leite. Depois passa a se chamar "Grupo Escolar João Pinheiro". São fundadas novas escolas entre 1910 e 1914: Escola São José de Laurindo de Oliveira e Instituto Propedêutico, com internato e externato, do Diretor José Inácio de Souza.

Chega o primeiro automóvel em 1914. O primeiro cinema tem lugar na Av. 11, entre ruas 20 e 22, funcionando num barracão de posse do Dr. Fernando Alexandre Vilela de Andrade.

*Fonte: Prefeitura de Ituiutaba 2021. Fonte: In: ENCICLOPÉDIA dos municípios brasileiros. Rio de Janeiro: IBGE, 1959. v. 25. p. 304-309.*

## 5.2. Formação Administrativa

Distrito criado com a denominação de São José do Tijuco pela Lei Provincial nº 138, de 03-04-1839, e pela Lei Estadual nº 2, de 14-09-1891, subordinado ao município de Prata. Elevado à categoria de vila com a denominação de Vila Platina, pela Lei Estadual nº 319, de 16-09-1901, sendo desmembrado de Prata. Sede na antiga povoação de São José do Tijuco. Constituído do distrito sede. Instalado em 02-01-1902. Em divisão administrativa referente ao ano de 1911 a vila é constituída do distrito sede. Elevada à condição de cidade com a denominação de Ituiutaba pela Lei Estadual nº 663, de 18-09-1915.

Nos quadros de apuração do Recenseamento Geral de 1-IX-1920, o município é constituído do distrito sede. Pela Lei Estadual nº 843, de 07-09-1923, é criado o distrito de Santa Vitória e anexado ao município de Ituiutaba.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1933 o município é constituído de 2 distritos: Ituiutaba e Santa Vitória. Assim permanecendo em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937.

Pelo Decreto-lei Estadual nº 1.058, de 31-12-1943, foram criados os distritos de Capinópolis e Gurinhatã e anexados ao município de Ituiutaba. No quadro fixado

7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXX AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 895

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

para vigorar no período de 1944 a 1948 o município é constituído de 4 distritos: Ituiutaba, Capinópolis, Gurinhatã e Santa Vitória.

A Lei nº 336, de 27-12-1948, desmembra do município de Ituiutaba o distrito de Santa Vitória, elevado à categoria de município. Em divisão territorial datada de 1-VII-1950 o município é constituído de 3 distritos: Ituiutaba, Capinópolis e Gurinhatã.

A Lei nº 1.039, de 12-12-1953, desmembra do município de Ituiutaba o distrito de Capinópolis, elevado à categoria de município. Pela mesma Lei é criado o distrito de Ipiacu e anexado ao município de Ituiutaba.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1955, o município é constituído de 3 distritos: Ituiutaba, Gurinhatã e Ipiacu. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VII-1960. A Lei Estadual nº 2.764, de 30-12-1962, desmembra do município de Ituiutaba os distritos de Gurinhatã e Ipiacu elevando-os à categoria de município.

Em divisão administrativa referente ao ano de 31-XII-1963, o município é constituído do distrito sede. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2014.

*Fonte: In: ENCICLOPÉDIA dos municípios brasileiros. Rio de Janeiro: IBGE, 1959. v. 25. p. 304-309.*

### 5.3. Dados Básicos

#### 5.3.1. Localização

Ituiutaba é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, localizado na Mesoregião do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba, com vegetação de Cerrado e Mata Atlântica. O município está situado a 18º 58' 08" Latitude S e a 49º 27' 54" Longitude W, altitude máxima Cabeceira do Córrego da Lagoa (São Lourenço) 769 m, altitude mínima Foz do Córrego Monte Azul a 405 m, já na sede a altitude e de 571,31 m.

O Clima do município é classificado como AW quente úmido (segundo a classificação de Koppen), tropical de inverno seco, com estação chuvosa bem definida no período de outubro a abril e um período seco de maio a setembro. Temperaturas

8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

médias entre 14 °c em junho e 31 °c em dezembro. Não é comum a ocorrência de geadas. Com pluviosidade média anual de 1.470 mm e Umidade Relativa do Ar média anual de 72,05%. Já a hidrografia conta com os principais rios: Rio Tijuco (Leste/Noroeste), Rio da Prata (Sudoeste/Noroeste) e Bacia do Rio Paranaíba (Norte)

O município está a 685 km de distância de Belo Horizonte pela BR – 365 e BR – 262, tendo como vizinhos na fronteira Gurinhatã, Ipiaçú, Capinópolis, Canápolis, Monte Alegre de Minas, Prata, Campina Verde e o Estado de Goiás. Santa Vitória ocupa uma área de 2.598,046 km<sup>2</sup>. A população estimada do município em 2021 foi de 105.818 habitantes.

Fonte: Prefeitura de Ituiutaba 2021.



**Imagem 5** – Localização do Município de Ituiutaba no estado de Minas Gerais. Fonte: Raphael Lorenzeto de Abreu.

### 5.3.2. Economia

Em 2019, o salário médio mensal era de 2,1 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 22,5%. Na comparação com



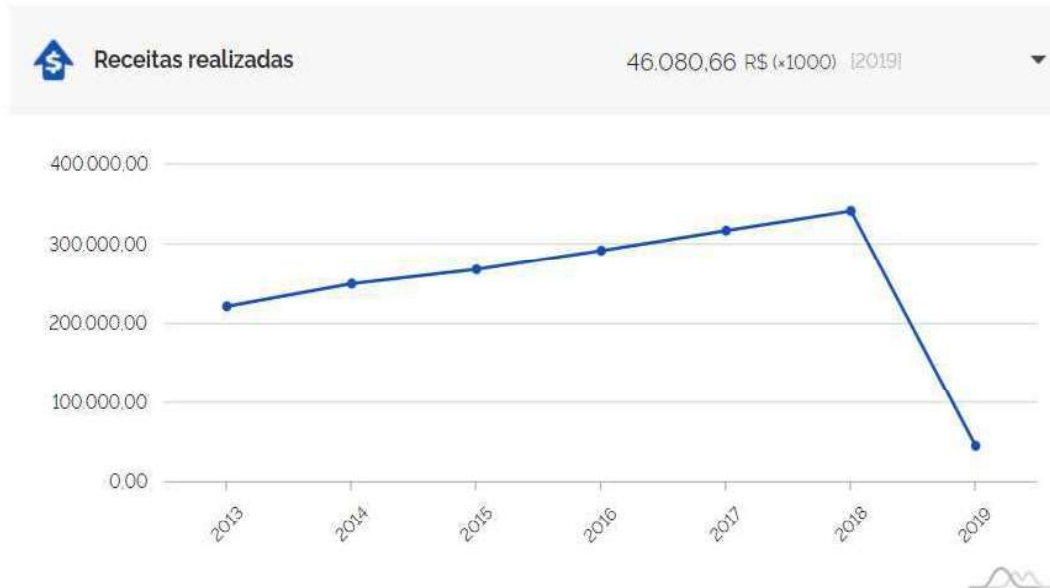
fls. 897

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

os outros municípios do estado, ocupava as posições 95 de 853 e 143 de 853, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 1530 de 5570 e 1097 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 30% da população nessas condições, o que o colocava na posição 756 de 853 dentre as cidades do estado e na posição 4669 de 5570 dentre as cidades do Brasil. Já o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) no ano de 2010 foi de 0,739.

A cidade é um polo regional, atendendo, com serviços variados, a região do Pontal do Triângulo Mineiro. Referência pode ser feita aos municípios de Capinópolis, Santa Vitória (Minas Gerais), Gurinhatã, Canápolis e Cachoeira Dourada de Minas, Ipiacu, pela proximidade.

Tem no agronegócio (agricultura da soja e milho e pecuária de corte e leite) e na prestação de serviços (comércio variado, advocacia, assessoria e consultoria de informática, etc) seus principais elementos e fonte de divisas. Em relação ao setor secundário, destacam-se: Nestlé, Syngenta Seeds, BP Biocombustíveis, Frigorífico JBS, Canto de Minas, Laticínios Baduy, entre outras.



**Imagem 6 –** Receitas orçamentárias realizadas em 2019.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483

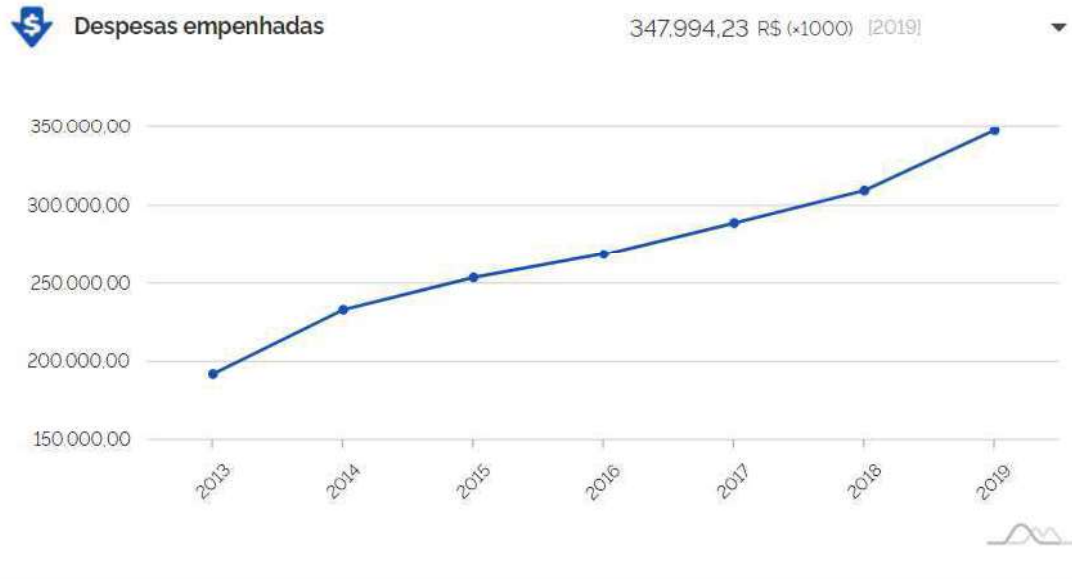
10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

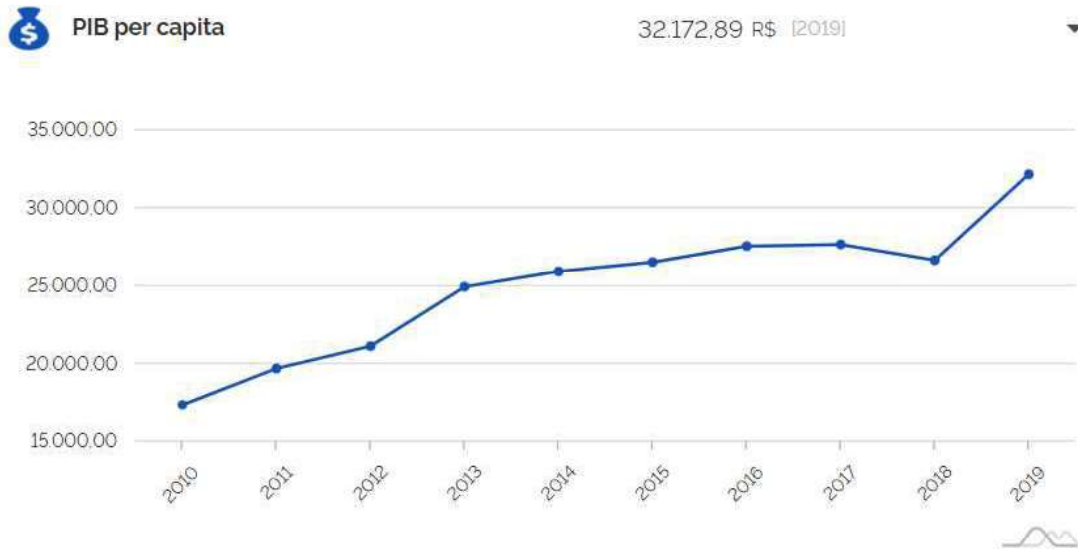
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



**Antônio dos Santos Júnior**  
 Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
 CREA: 195.910/D – MG



**Imagem 7 – Despesas orçamentárias empenhadas em 2019.**



**Imagem 8 – Produto interno bruto per capita 2019.**

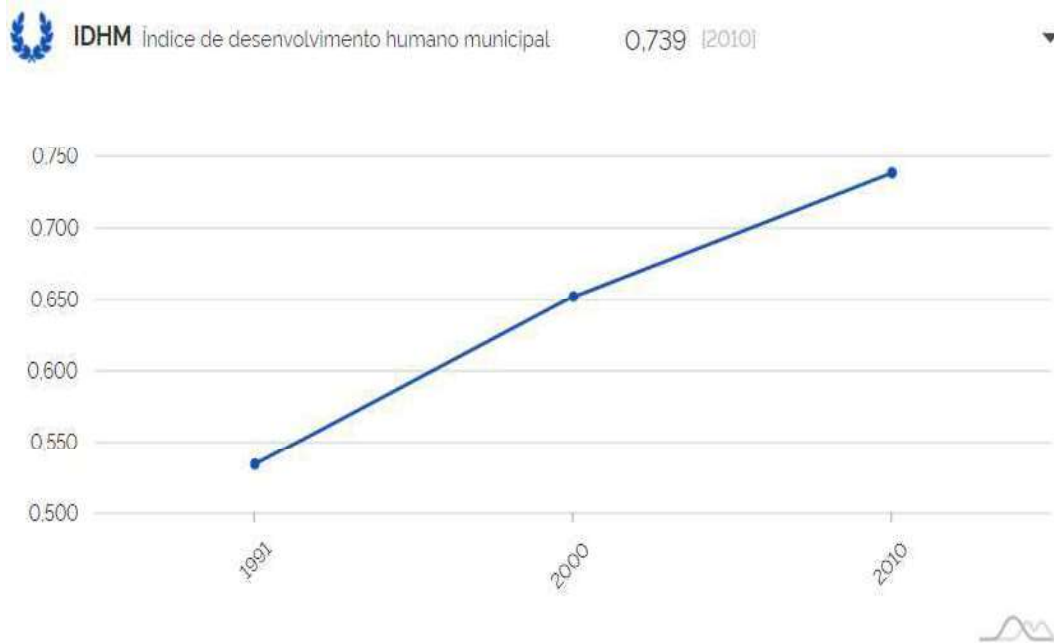
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 899

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG



**Imagem 9** – Índice de desenvolvimento humano municipal em 2010.

### 5.3.3. Educação

Em 2010 no Município de Ituiutaba, a taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade foi de 98,1%. Em 2019 valores de Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (IDEB) para os anos iniciais de ensino fundamental de 6,3 e para os anos finais de 4,7, colocando a cidade na posição 380 de 853, quando comparado o restante do estado de Minas Gerais. No ano de 2020 o número de matrículas no Ensino Fundamental e Médio foi de 11.248 e 3.357 matrículas, respectivamente. Com relação ao número de docentes, pode-se observar no Município 636 e 243, distribuídos nos níveis de Ensino Fundamental e Médio, sendo estes alocados em 47 escolas.

O setor educacional, conta com creches, escolas de ensino fundamental (1º a 9º ano), ensino médio (10º a 12º ano) e ensino superior em 5 universidades.

Universidades Privadas: A Faculdade Mais de Ituiutaba (FacMais), com 10 cursos de graduação: Administração, Ciências Contábeis, Direito, Educação Física,

12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJM25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 900

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

Enfermagem, Engenharia Civil, Farmácia, Odontologia, Psicologia e Publicidade e Propaganda. A UNOPAR com vários cursos de ensino semi-presencial-conectado (EAD). E ainda cursos de Especialização e MBA.

Universidades Públicas: A Universidade do Estado de Minas Gerais (UEMG), funcionava na cidade como instituição privada associada à UEMG, porém com a Fundação Educacional de Ituiutaba (FEIT) como mantenedora. A partir de junho de 2014 foi encampada, e passou a ser UEMG - Unidade Ituiutaba. Localizada no Bairro Universitário, atualmente conta com 13 cursos de graduação. A Universidade Federal de Uberlândia (UFU), cujo campus da cidade de Ituiutaba recebe o nome de Faculdade de Ciências Integradas do Pontal (FACIP). A FACIP/UFU oferta anualmente 648 vagas para 11 cursos de graduação com uma capacidade de aproximadamente 3 mil alunos. Também são desenvolvidos no campus programas de pós-graduação *Stricto sensu*, de mestrado acadêmico em Geografia do Pontal, mestrado profissional em Ensino de Ciências e Matemática, e um curso de especialização *Lato Sensu* em Educação Infantil. O Instituto Federal do Triângulo Mineiro - Campus Ituiutaba, localizado no bairro Novo Tempo II, oferece atualmente 5 cursos superiores, 8 cursos técnicos e 3 de pós-graduação *Lato Sensu*.

*Fonte: In: ENCICLOPÉDIA dos municípios brasileiros. Rio de Janeiro: IBGE, 1959. v. 25. p. 304-309.*

### 5.3.4. Saúde

O sistema de saúde em Ituiutaba em 2009, contava com um hospital municipal de média complexidade e um hospital particular, ambos conveniados ao Sistema Único de Saúde (SUS), seis unidades de Programa de Saúde da Família, tendo um total de 53 estabelecimentos de saúde.

A taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 11.64 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 1,2 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 395 de 853 e 191 de 853, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 2689 de 5570 e 2173 de 5570, respectivamente.

13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 901

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

O município em 2021 contava com 9 Programa Saúde da Família (PSF), 3 centros de saúde, 1 posto de saúde, 1 pronto socorro, 1 farmácia básica, 1 Unidade Básica de Saúde (UBS).

## 6. Data da vistoria

A vistoria no imóvel avaliando foi realizada no dia 18 de setembro de 2025.

## 7. Indicação dos métodos de avaliação utilizados com justificativa da escolha

### 7.1. Metodologia Aplicada para o Cálculo do Valor do Imóvel Rural

Para a estimativa do valor de mercado para compra/venda, o Método Comparativo de Mercado foi empregado tomando como referência pesquisa imobiliária realizada no período de julho - agosto de 2025 nos municípios de Ituiutaba e Capinópolis/Minas Gerais.

Ao final do levantamento obteve-se uma amostra com 16 imóveis rurais ofertados para venda nas regiões pesquisadas. Os imóveis pesquisados foram avaliados quanto aos custos de reprodução das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas.

As benfeitorias não reprodutivas foram avaliadas pelo método de quantificação de custo, seguindo os preceitos da NBR – 14653 através do custo de reedição das benfeitorias, que consiste na depreciação do valor de uma benfeitoria nova, considerando-se a idade aparente do imóvel, sua vida útil, seu valor residual (valor após o final da vida útil) e seu estado de conservação, utilizando referências especializadas no mercado local, tais como: PINI, CUB, SINAPI, entre outros. Na literatura técnica existem tabelas sugerindo valores para essas grandezas. Para a avaliação de depreciação foi utilizado o critério de Ross-Heidecke, método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável.

14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXX AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 902

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

O valor das benfeitorias reprodutivas foi obtido através do método do custo de reprodução, aquele em que o valor do bem resulta de orçamento sumário ou detalhado, ou da comparação de custos de outros iguais aos que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição). Este método consiste em obtermos os custos para a formação das culturas, utilizando referências literárias especializadas, tais como: Anuário da Agricultura Brasileira – AGRIANUAL.

Os elementos da amostra foram submetidos ao tratamento por fatores. Os fatores de homogeneização foram aplicados a partir da análise das variáveis mais relevantes, em termos de influência na formação de valores unitários. Para a presente avaliação foram utilizados os seguintes fatores:

- **Fator Fonte**

O fator fonte é aquele que indica a variação de valor que pode ocorrer entre o valor ofertado pelos proprietários e corretores de imóveis e o valor de uma venda efetiva. O fator fonte foi estimado, considerando:

- a) 0,90 – para dados ofertados pelo mercado.
- b) 1,00 – para dados provenientes de vendas efetivadas.

- **Fator Área**

O fator área é aquele que indica a variação do valor unitário em função da área do imóvel.

Para a determinação do fator de área foi utilizada a equação apresentada no livro de “Engenharia Legal e de Avaliações” do Professor Sérgio Antônio Abunahman (pág. 19).

Considera-se este fator para corrigir a variação de área dos dados coletados em relação ao imóvel avaliando, através da influência da área do elemento comparativo em relação ao imóvel em estudo, da seguinte maneira:

- $Fat = (A_{amostra} / A_{avaliando})^{1/4}$ , quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%.
- $Fat = (A_{amostra} / A_{avaliando})^{1/8}$ , quando a diferença entre as áreas for superior a 30%.

Onde:

Fat = fator de área;

15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 903

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

$A_{avaliando}$  = área do imóvel avaliando;

$A_{amostra}$  = área do elemento de referência.

O valor unitário do imóvel foi estimado a partir da homogeneização da amostra considerando os atributos de cada imóvel da pesquisa e utilizando os fatores apresentados anteriormente.

Para o saneamento da amostra – processo de eliminação dos dados discrepantes que visa retirar da amostra os dados comparativos que apresentam desvios acentuados em relação à média e que distorcem o correto valor de avaliação – adotou-se o critério excludente de Chauvenet.

Realizados os testes estatísticos com base no Critério de Chauvenet, houve necessidade de eliminação de 01 (um) elemento desta amostra.

O valor unitário foi estimado em.

**Tabela 2 – Terra nua área Estância Sant'Ana do Lajeado.**

Valor de terra do imóvel avaliando				
Área Total (m <sup>2</sup> )	Área por Classificação	VU Mínimo	VU Médio	VU Máximo
293.369,00 m <sup>2</sup>	VU (R\$ / m <sup>2</sup> )	7,79	8,54	9,30

## 7.2. Metodologia Aplicada para o Cálculo do Valor de Imóvel Urbano

Para a estimativa do valor de mercado para compra/venda, o Método Comparativo de Mercado foi empregado tomando como referência pesquisa imobiliária realizada no período de setembro de 2025 nos bairros Centro, Portal dos Ipês e Universitário, localizados município de Ituiutaba.

Ao final do levantamento obteve-se uma amostra com 14 imóveis urbanos comerciais e 16 imóveis urbanos residenciais rurais ofertados para venda nas regiões pesquisadas.

Os imóveis estão localizados em região com vocação comercial e residencial, próximos a centros comerciais, universidades (Universidade do Estado de Minas Gerais, Facmais, Hotel, redes de supermercado entre outros (Bahama Mix, Pontual, Pratico), além de postos de gasolina, escolas e posto de saúde. Todos são servidos



fls. 904

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

por infraestrutura urbana satisfatória, bem como estão próximos de algumas redes de serviços públicos e privados.

Os valores dos imóveis foram estimados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado levado a efeito de acordo com Pesquisa Imobiliária realizada na região homogênea de influência dos imóveis avaliados. Esse método consiste na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliado, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, características estas inerentes ao mercado imobiliário.

No presente caso, os itens amostrais tiveram seus valores unitários ajustados utilizando-se o Tratamento por Fatores (homogeneização por 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 NBR 14653.

A pesquisa imobiliária foi realizada no município de Ituiutaba nos bairros Centro, Portal dos Ipês e Universitário, onde se procurou através de consultas a corretores de imóveis da região, obter elementos comparativos para o imóvel em avaliação.

A realização deste trabalho teve abrangência das seguintes etapas:

- Especificação da região que deveria ser considerada no levantamento de dados de mercado para a formação da amostra, dada as características ocupacionais do entorno do bem avaliando;
- Determinação da amostra e seleção dos fatores corretivos pertinentes;
- Tratamento estatístico dos dados amostrais;
- Definição dos valores de mercado para imóveis comercial e residencial.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- **F<sub>oferta</sub> (Fator de Oferta):** indica a variação que pode ocorrer entre o valor ofertado pelos proprietários e corretores de imóveis e o valor de uma venda efetiva, sendo:

17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 905

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

- 0,90 – para dados ofertados pelo mercado.
- 1,00 – para dados provenientes de vendas efetivadas.
- **F<sub>ac</sub> (Fator Área Construída):** indica a variação do valor unitário em função da área do imóvel. O fator foi determinado a partir da correlação direta para a variável "ÁREA", por meio da consagrada equação de Abunahman:

$$F_{\text{área}} = \left( \frac{\text{Área do elemento amostrando}}{\text{Área do elemento amostral}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$F_{\text{área}} = \left( \frac{\text{Área do elemento amostrando}}{\text{Área do elemento amostral}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

Para a devida homogeneização dos itens pesquisados foram considerados as seguintes particularidades do imóvel em estudo:

Realizados os testes estatísticos com base no Critério de Chauvenet, houve necessidade de eliminação de 01 (um) elemento para amostras comercial e residencial.

**Tabela 3 – Valor dos imóveis urbanos comercial e residencial.**

Localização	Área Total	VU Mínimo	VU Médio	VU Máximo
Del Agrícola - R 38-A	264,48 m <sup>2</sup>	R\$ 2.334,09	R\$ 2.927,15	R\$ 3.520,21
Imóvel 01 - R Ítalo Gentil, 55	240,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1.313,89	R\$ 1.438,39	R\$ 1.562,88
Imóvel 2 - Av Marcelo Resende Calil, 151	225,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1.313,89	R\$ 1.438,39	R\$ 1.562,88

### 7.3. Confiabilidade das Amostras

As amostras utilizadas nos cálculos da presente avaliação apresentam fontes de naturezas diversas, pois foram extraídas no mercado imobiliário, como periódicos locais, imobiliárias, proprietários, entre outros, desde que apresentasse confiabilidade das informações.

Ressalta-se ainda que, os cálculos realizados e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada. Assim, fica vedada a utilização destes valores em qualquer outra atividade de avaliação ou de estimativa de preço.

18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 906

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## 8. Diagnóstico de Mercado

O município de Ituiutaba está localizado a aproximadamente 685 km da capital do estado de Minas Gerais. A principal rodovia de acesso ao município é a BR 365. O setor econômico municipal abrange atividades como agricultura, pecuária, agroindústria e indústria sucroalcooleira. O município ocupa uma área de 2.598,046 km<sup>2</sup>, tendo como vizinhos os municípios de Gurinhatã, Ipiacu, Capinópolis, Canápolis, Monte Alegre de Minas, Prata, Campina Verde e o Estado de Goiás

## 9. Datas

### 9.1. Data da vistoria

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 18 de setembro de 2025, em local indicado pelo contratante, sendo que a área citada foi apurada mediante análise de planta fornecida pela mesma. Conforme agendamento entre as partes interessadas, no dia 18 de setembro de 2025, o perito esteve na propriedade rural denominada Estância Sant'Ana do Lajeado e nos imóveis urbanos localizados nos endereços (rua 38-A, n 402, Centro), (rua Ítalo Gentil, 55, Universitário), (avenida Marcelo Resende Calil, 151, Portal dos Ipês), todos alocados no município de Ituiutaba – MG, sendo acompanhado do Sr. David Prado e Guimarães, proprietário dos imóveis avaliados.

### 9.2. Data de referência

Base de cálculo – Julho, Agosto e Setembro de 2025.

19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 907

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## 10. Resultado

A avaliação de imóveis rurais localizados em áreas de transição entre o meio rural e urbano, especialmente em regiões próximas a cidades, usinas de cana-de-açúcar e armazéns como o observado na Estância Sant'Ana do Lajeado a cerca de 16 km da sede da prefeitura de municipal de Ituiutaba, apresenta desafios específicos relacionados à formação do valor de mercado. Nessas situações, os fatores extrínsecos ao imóvel, como acessibilidade, infraestrutura de escoamento da produção, e a presença de atividades agroindustriais, provoca uma variação significativa nos preços praticados. Diante dessa realidade, o emprego do campo de arbítrio de 15% mostra-se uma ferramenta indispensável para garantir maior coerência e precisão à avaliação técnica.

A norma ABNT NBR 14653-3, que trata da avaliação de imóveis rurais, orienta a aplicação de métodos comparativos com base em dados de mercado, desde que esses dados sejam representativos e homogêneos. No entanto, em regiões com alta interferência de fatores urbanos ou industriais, a amostragem de dados tende a apresentar dispersão acentuada, com variações que não necessariamente decorrem da qualidade intrínseca das terras ou de seu uso agrícola, mas sim de expectativas de valorização futura, pressões de arrendamento ou transformações no uso do solo. Nessas condições, a aplicação de um campo de arbítrio de até 15% é fundamental para filtrar os dados de mercado e excluir valores extremos que poderiam comprometer a objetividade da avaliação.

Desta maneira em função da proximidade a rodovia, centro urbano, usina sucroalcooleira, armazens e silos, bem como a elevada disponibilidade hídrica na propriedade e conseqüentemente potencial de irrigação, adotou-se o valor unitário superior obtido pela determinação do limite de confiança pelo teste "t" de Student, no valor de R\$ 9,30/m<sup>2</sup>.

Por outro lado, em função da localização dos imóveis urbanos avaliados, estes estão localizados em região com vocação comercial e residencial, próximos a centros comerciais, universidades (Universidade do Estado de Minas Gerais, Facmais, Hotel,

20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 908

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

redes de supermercado entre outros (Bahama Mix, Pontual, Pratico), além de postos de gasolina, escolas e posto de saúde. Todos são servidos por infraestrutura urbana satisfatória, bem como estão próximos de algumas redes de serviços públicos e privados.

Desta forma, adotou-se o campo de arbítrio de superior a 8,66% conforme previsto na ABNT NBR 14653-2, com o objetivo de garantir a homogeneidade e representatividade dos dados de mercado utilizados na avaliação. A aplicação deste critério permitiu o controle da dispersão dos valores unitários obtidos, restringindo a amostra a valores compatíveis com as características do imóvel avaliando.

Os imóveis em questão estão situados em área urbana com infraestrutura satisfatória, bem atendida por redes de serviços públicos e privados, como transporte, comércio, educação e saúde, além de apresentar excelentes aspectos construtivos e estado de conservação. Ademais, nessas regiões, é comum ocorrerem pequenas oscilações de valor entre imóveis semelhantes, influenciadas por fatores como localização exata na quadra, estado de conservação, posição em relação à rua ou facilidade de acesso.

Dessa forma, a adoção do campo de arbítrio de 8,66% foi necessária para eliminar distorções causadas por transações atípicas ou valores discrepantes, assegurando que o valor de mercado obtido fosse baseado em uma amostra tecnicamente consistente, conforme os critérios estabelecidos pela norma. Assim sendo, os imóveis urbanos dentre eles o comercial localizado na rua 38-A foi avaliado em R\$ 3.520,21/m<sup>2</sup>, já os imóveis residenciais localizados na rua Ítalo Gentil e na avenida Marcelo Resende Calil, foram avaliados em R\$ 1.562,88/m<sup>2</sup>.

**Tabela 3 – Valor dos imóveis urbanos comercial e residencial, bem como imóvel rural.**

Localização	Área Total	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor do imóvel
Estância Sant'Ana do Lajeado	293.369,00 m <sup>2</sup>	R\$ 9,30	R\$ 2.728.331,70
Del Agrícola	264,48 m <sup>2</sup>	R\$ 3.520,21	R\$ 931.025,14
Imóvel 01	240,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1.562,88	R\$ 375.091,20
Imóvel 02	225,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1.562,88	R\$ 351.648,00
<b>Valor total dos imóveis</b>			<b>R\$ 4.386.096,04</b>

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483

21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 909

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## 11. Conclusão

Por meio da análise criteriosa de todos os fatores significativos e influenciáveis na avaliação dos imóveis rural e urbano em estudo, análise esta que abrangeu, inclusive, a tendência atual do mercado imobiliário na região, foi possível obter a seguinte conclusão:

O valor total da área rural Estância Sant'Ana do Lajeado corresponde à: R\$ 2.728.331,70. Por outro lado, o imóvel urbano para fins comerciais foi avaliado em R\$ 931.025,14, já os imóveis residenciais foram avaliados em R\$ 375.091,20 (Imóvel 01) e R\$ 351.648,00 (Imóvel 02), totalizando um valor de R\$ 4.386.096,04 (quatro milhões, trezentos e oitenta e seis mil, noventa e seis reais e quatro centavos).

Diante do exposto, o valor atribuído pelo avaliador da Invista Crédito e Investimento S.A – Banco C6 S.A. no total de R\$ 2.185.108,77 (dois milhões, cento e oitenta e cinco mil, cento e oito reais e setenta e sete reais), não é justificado e a metodologia adotada pelo nobre profissional não tem fundamentação nas Normas técnica ABNT NBR 14653-2 e 3/2019, não sendo, portanto, adequada para fins de avaliação de imóveis.

## 12. Especificação do Grau de Fundamentação e Precisão

Após análise de todas as exigências da NBR 14.653- 2 e 3 da ABNT, conclui-se que foi alcançado o grau de fundamentação II e grau de precisão III, para todos os imóveis avaliando.

22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 910

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## **Anexo 1 – Pesquisa de mercado Urbano Comercial**

23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483



fls. 911

**PESQUISA DE MERCADO - 1****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Juville Imóveis	<b>Data:</b>	set/25
<b>Contato:</b>	(34) 3268-1811		
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://juville.com.br/?estate=av-7-c22-e-24-1180-centro-2-257">https://juville.com.br/?estate=av-7-c22-e-24-1180-centro-2-257</a>		
<b>Município:</b>	Ituiutaba	<b>Estado:</b>	MG
		<b>Bairro:</b>	Centro
<b>Situação do Imóvel:</b>	Urbano	<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta
<b>Área do Imóvel:</b>	818,1	m2	<b>Valor:</b> R\$ 1.300.000,00
<b>Benfeitorias</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00
<b>Área Construída</b>	492,0	m2	<b>Endereço</b> Av. 7 c/22 e 24, 1180
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Possui 1 prédio com 5 cômodos, cozinha, banheiro, piso de cerâmica e paviflex, quintal com calçamento, um barracão no fundo com piso de cimento grosso, coberto de telha de barro com madeiramento,			

**FOTOS DA PESQUISA****PESQUISA DE MERCADO - 2****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Juville Imóveis	<b>Data:</b>	set/25
<b>Contato:</b>	(34) 3268-1811		
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://juville.com.br/?estate=r-22-c-17-e-19-centro-2-257">https://juville.com.br/?estate=r-22-c-17-e-19-centro-2-257</a>		
<b>Município:</b>	Ituiutaba	<b>Estado:</b>	MG
		<b>Bairro:</b>	Centro
<b>Situação do Imóvel:</b>	Urbano	<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta
<b>Área do Imóvel:</b>	660,0	m2	<b>Valor:</b> R\$ 1.200.000,00
<b>Benfeitorias</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00
<b>Área Construída</b>	320,5	m2	<b>Endereço</b> R 22 c/17 e 19

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:****FOTOS DA PESQUISA**

O INFORMANTE NÃO DISPONIBILIZOU FOTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JDXN AEEHT ZV2YC PWDWB

fls. 912

PESQUISA DE MERCADO - 3					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Juville Imóveis			Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://juville.com.br/?estate=av-15-com-32-centro-2-257">https://juville.com.br/?estate=av-15-com-32-centro-2-257</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Centro
Situação do Imóvel:	Rural	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	250,0	m2	Valor:	R\$ 290.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	94,0	m2	Endereço	Av 15 c/32	
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Venda de cômodo comercial grande, com 02 banheiros, laje e cerâmica.					

FOTOS DA PESQUISA



PESQUISA DE MERCADO - 4					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Juville Imóveis			Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://juville.com.br/?estate=av-15-com-28-e-30-420-1o-andar-centro-2-254">https://juville.com.br/?estate=av-15-com-28-e-30-420-1o-andar-centro-2-254</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Centro
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	1006,5	m2	Valor:	R\$ 1.000.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	423,7	m2	Endereço	Av 15 c/ 28 e 30, 420	
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Imóvel comercial contendo 109,29 m2 e sobrado em cima com a área de 158,16 m2 e um barracão aos fundos com a área de 159 m2					

FOTOS DA PESQUISA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 913

PESQUISA DE MERCADO - 5					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Juville Imóveis			Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://juville.com.br/?estate=av-17-2075-centro-2-254">https://juville.com.br/?estate=av-17-2075-centro-2-254</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Centro
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	240,0	m2	Valor:	R\$ 750.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	153,8	m2	Endereço	Av 17, 2.075	
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Ponto comercial com sala ampla, cozinha e banheiro, casa com garagem para 02 carros, sala, 02 quartos, banheiro social, cozinha com armário embutido e armários embaixo da pia, despejo, banheiro de serviço, quintal amplo todo ladrilhado, laje, cerâmica.					

FOTOS DA PESQUISA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 914

PESQUISA DE MERCADO - 6					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Juville Imóveis			Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://juville.com.br/?estate=av-25-c-38-centro-2-257#">https://juville.com.br/?estate=av-25-c-38-centro-2-257#</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Centro
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	250,00	m2	Valor:	R\$ 400.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	60,0	m2	Endereço	Av 25 c/38	
OUTRAS OBSERVAÇÕES: Cômodo comercial com banheiro, piso de cimento queimado, laje.					

FOTOS DA PESQUISA



PESQUISA DE MERCADO - 7					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Ideal Imoveis			Data:	set/25
Contato:	(34) 9.9767-4717				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://www.idealimoveisitba.com.br/imovel/barracao-ituiutaba-443-m/BA0004-IAMR?from=sale">https://www.idealimoveisitba.com.br/imovel/barracao-ituiutaba-443-m/BA0004-IAMR?from=sale</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Centro
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	443,0000	m2	Valor:	R\$ 700.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	443,0	m2	Endereço	Rua 36 c/ Av 17, 1.369	
OUTRAS OBSERVAÇÕES: Dois banheiros					

FOTOS DA PESQUISA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

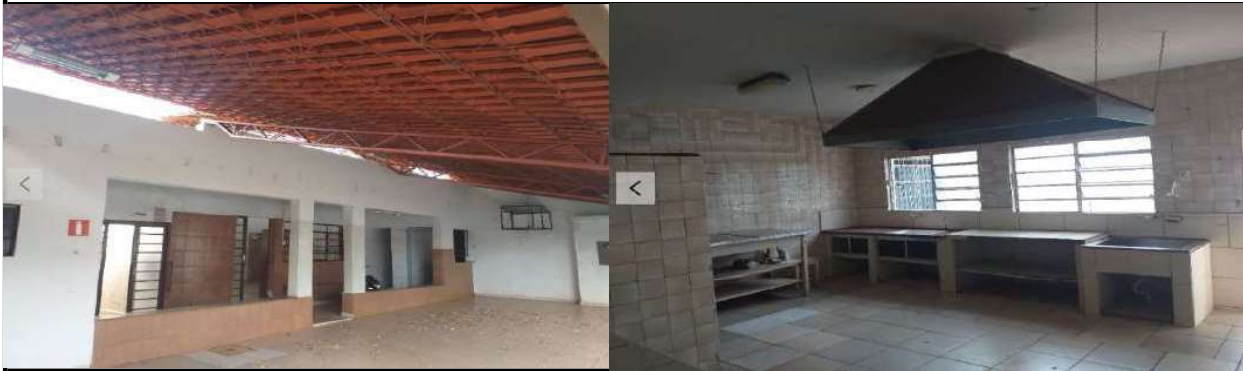
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 915

PESQUISA DE MERCADO - 8					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Transa Imobiliária			Data:	set/25
Contato:	(34) 9.9667-6500				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/platina/comercio/70803817">https://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/platina/comercio/70803817</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Centro
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	720,0000	m2	Valor:	R\$ 590.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	590,5	m2	Endereço		
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Imóvel Residencial/Comercial com vários dormitórios e banheiros todos separados, cozinha, refeitório, recepção, lavanderia, central de gás, laje, cerâmica, etc...					

## FOTOS DA PESQUISA



PESQUISA DE MERCADO - 9					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Transa Imobiliária			Data:	set/25
Contato:	(34) 9.9667-6500				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/progresso/comercio/73654865">https://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/progresso/comercio/73654865</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Progresso
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	1100,0000	m2	Valor:	R\$ 2.000.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	254,0	m2	Endereço	Rua 36	
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Imóvel comercial na rua 36 com área de aproximadamente 1.100 m <sup>2</sup> (são 2 terrenos 1 ao lado do outro com frente de 21,00 metros), ótimo investimento para construir prédio ou outro loja de grande porte. Em um terreno de aproximadamente 445,00 m <sup>2</sup> tem 1 casa e 1 comércio, e o terreno ao lado tem uma área de 630,00 m <sup>2</sup> com água, energia e todo no					

## FOTOS DA PESQUISA

O INFORMANTE NÃO DISPONIBILIZOU FOTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JDXX AEEHT ZV2YC PWDWB

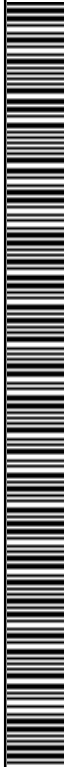
fls. 916

PESQUISA DE MERCADO - 10					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Transa Imobiliária			Data:	set/25
Contato:	(34) 9.9667-6500				
Localização da Pesquisa:	<a href="http://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/centro/comercio/4280338">http://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/centro/comercio/4280338</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Centro
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	355,0000	m2	Valor:	R\$ 1.800.000,00	
Benfeitorias	Sim		PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00	
Área Construída	305,0	m2	Endereço	Rua 26	
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Localização privilegiadíssima e altamente comercial (próxima a Caixa, Burger King, Lojas Americanas e Venture) com área de 355,00 m <sup>2</sup> , o prédio comercial contém área de aproximadamente 305,00 m <sup>2</sup> (dividido em 2 lojas em 1 escritório).					
FOTOS DA PESQUISA					
O INFORMANTE NÃO DISPONIBILIZOU FOTOS DO IMÓVEL					

PESQUISA DE MERCADO - 11					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Transa Imobiliária			Data:	set/25
Contato:	(34) 9.9667-6500				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/centro-natal/comercio/76861577">https://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/centro-natal/comercio/76861577</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Centro/Natal
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	300,0000	ha	Valor:	R\$ 650.000,00	
Benfeitorias	Sim		PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00	
Área Construída	293,4	m2	Endereço		
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Dois pontos de comércio, vende-se juntos ou separados, 300,00 m <sup>2</sup> terreno (10x30), alugados por R\$3.000.00. 1º ponto: piso cerâmica, wc, laje, 150,00 m <sup>2</sup> construção.					
FOTOS DA PESQUISA					
O INFORMANTE NÃO DISPONIBILIZOU FOTOS DO IMÓVEL					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



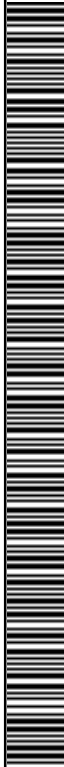
fls. 917

PESQUISA DE MERCADO - 12					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Transa Imobiliária			Data:	set/25
Contato:	(34) 9.9667-6500				
Localização da Pesquisa:	<a href="http://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/centro/comercio/32840110">http://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/centro/comercio/32840110</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Centro
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	575,0000	ha	Valor:	R\$ 510.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	575,0	m2	Endereço		
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Prédio comercial todo construído, vários cômodos c/ divisão, 2 WC, 575,00 m².					
FOTOS DA PESQUISA					
O INFORMANTE NÃO DISPONIBILIZOU FOTOS DO IMÓVEL					

PESQUISA DE MERCADO - 13					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Juville Imóveis			Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://juville.com.br/?estate=av-31-c20-centro-2-257">https://juville.com.br/?estate=av-31-c20-centro-2-257</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Centro
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	182,5000	ha	Valor:	R\$ 380.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	72,2	m2	Endereço	Av 31 c/20	
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Possui cômodo comercial, com cozinha e banheiro, laje e cerâmica.					
FOTOS DA PESQUISA					
					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 918

PESQUISA DE MERCADO - 14					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Juville Imóveis			Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://juville.com.br/?estate=av-23-c-22-e-24-centro-2-254">https://juville.com.br/?estate=av-23-c-22-e-24-centro-2-254</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Centro
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	722,1500	ha	Valor:	R\$ 600.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	308,7	m2	Endereço	Av 23 c/22 e 24	
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Um imóvel comercial, com várias salas, banheiros, adaptado para clínica, piso de cerâmica, todo forrado, contendo 308,68 m2 de construção, lote com uma área total de 722,15 m2 de terreno.					

## FOTOS DA PESQUISA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 919

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## Anexo 2 – Pesquisa de mercado Urbano Residencial

24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483



fls. 920

**PESQUISA DE MERCADO - 1****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Transa Imobiliária		<b>Data:</b>	set/25	
<b>Contato:</b>	(34) 9.9667-6500				
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-universitario-2960606117.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-universitario-2960606117.html</a>				
<b>Município:</b>	Ituiutaba		<b>Estado:</b>	MG	<b>Bairro:</b> Universitario
<b>Situação do Imóvel:</b>	Urbano		<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta	
<b>Área do Imóvel:</b>	360,0	m2	<b>Valor:</b>	<b>R\$ 280.000,00</b>	
<b>Benfeitorias</b>	Sim		<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00	
<b>Área Construída</b>	190,0	m2	<b>Endereço</b>		
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Casa em ótima localização c/ 3 dormitórios, 2 salas, copa, cozinha, wc social, wc serviço, área de serviço c/ varanda, garagem p/ 5 carros, portão eletrônico, quintal, laje, cerâmica, 360,00 m <sup>2</sup> terreno, 190,00 m <sup>2</sup> construção					

**FOTOS DA PESQUISA****PESQUISA DE MERCADO - 2****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Juville Imóveis		<b>Data:</b>	set/25	
<b>Contato:</b>	(34) 3268-1811				
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://juville.com.br/?estate=r-geraldo-a-tavares-universitario-2-254">https://juville.com.br/?estate=r-geraldo-a-tavares-universitario-2-254</a>				
<b>Município:</b>	Ituiutaba		<b>Estado:</b>	MG	<b>Bairro:</b> Universitario
<b>Situação do Imóvel:</b>	Urbano		<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta	
<b>Área do Imóvel:</b>	360,0	m2	<b>Valor:</b>	<b>R\$ 680.000,00</b>	
<b>Benfeitorias</b>	Sim		<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00	
<b>Área Construída</b>	224,1	m2	<b>Endereço</b>	R Geraldo A. Tavares	
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Sala, copa com ar-condicionado, cozinha, 3 quartos sendo 1 suíte e 1 quarto com armário, todos os quartos com ar-condicionado, banheiro social, área de serviço, despejo, banheiro de serviço, área de lazer com churrasqueira e piscina, garagem para 3 carros e entrada para vários, laje e cerâmica, portão eletrônico, interfone, sendo 12mx30m.					

**FOTOS DA PESQUISA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 921

PESQUISA DE MERCADO - 3					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Juville Imóveis			Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://juville.com.br/?estate=r-mato-grosso-universitario-2-254">https://juville.com.br/?estate=r-mato-grosso-universitario-2-254</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Universitario
Situação do Imóvel:	Rural	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	490,0	m2	Valor:	R\$ 750.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	225,3	m2	Endereço	R Mato Grosso	
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Garagem para 3 carros e entrada para vários, 2 salas, sendo 1 uma com ar-condicionado e ventilador de teto, cozinha ampla, 3 suítes sendo 2 com armários embutidos e ar-condicionado, despensa, edícula com lavabo, área de serviço, área de lazer coberta, cerca elétrica e consertina, câmeras, interfone com vídeo porteiro, portão eletrônico, piso de cerâmica e laje,					
FOTOS DA PESQUISA					
					

PESQUISA DE MERCADO - 4					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Juville Imóveis			Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://juville.com.br/?estate=r-francisco-salviano-universitario-2-254">https://juville.com.br/?estate=r-francisco-salviano-universitario-2-254</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Universitario
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	344,0	m2	Valor:	R\$ 390.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	171,7	m2	Endereço	R Francisco Salviano	
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> 3 quartos, banheiro social, sala, copa conjugada com cozinha, área de serviço, área coberta, banheiro de serviço, despejo, quintal, garagem para 2 carros, laje, cerâmica, portão eletrônico, interfone, cerca elétrica, cozinha nos fundos, casa recém reformada.					
FOTOS DA PESQUISA					
					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 922

PESQUISA DE MERCADO - 5					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Juville Imóveis			Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://juville.com.br/?estate=r-francisco-salviano-795-universitario-2-254">https://juville.com.br/?estate=r-francisco-salviano-795-universitario-2-254</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Universitario
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	316,0	m2	Valor:	R\$ 550.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	205,0	m2	Endereço	R Francisco Salviano	
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Sala, copa, 04 quartos sendo 01 suíte com ar condicionado, restante dos quartos com ventilador de teto, cozinha com armários, banheiro social, área de serviço, área coberta, despensa, banheiro de serviço, quintal, garagem para 02 carros, piso cerâmica e laje.					

FOTOS DA PESQUISA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 923

PESQUISA DE MERCADO - 6			
Dados dos Imóveis Pesquisados			
Informante:	Juville Imóveis	Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811		
Localização da Pesquisa:	https://juville.com.br/?estate=av-ver-geraldo-moises-da-silva-284-universiario		
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG
		Bairro:	Universitario
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta
Área do Imóvel:	490,00	m2	Valor: R\$ 600.000,00
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
Área Construída	314,7	m2	Endereço: Av Ver. Geraldo M. da Silva, 284
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> 02 quartos com armários, 01 suíte, banheiro social, escritório, sala de TV, sala de estar, sala de jantar, cozinha, 02 quartos de despensa, lavanderia, área de lazer com churrasqueira, pia com armário, balcão e jardim, garagem para 04 carros, laje e cerâmica.			

FOTOS DA PESQUISA



PESQUISA DE MERCADO - 7			
Dados dos Imóveis Pesquisados			
Informante:	Juville Imóveis	Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811		
Localização da Pesquisa:	https://juville.com.br/?estate=av-naime-palis-433-portal-dos-ipes-2-254		
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG
		Bairro:	Portal dos Ipês
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta
Área do Imóvel:	225,0000	m2	Valor: R\$ 290.000,00
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
Área Construída	150,0	m2	Endereço: Av. Naime Palis, 433
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Sala conjugada com cozinha e com armários, sala de TV, banheiro social, corredor com roupeiro, 02 quartos sendo 01 suíte com closet, área de serviço, despensa, banheiro de serviço, área de lazer coberta, quintal, garagem para 02 carros, piso porcelanato, laje, portão eletrônico e interfone.			

FOTOS DA PESQUISA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 924

PESQUISA DE MERCADO - 8			
Dados dos Imóveis Pesquisados			
Informante:	Juville Imóveis	Data:	set/25
Contato:	(34) 3268-1811		
Localização da Pesquisa:	<a href="https://juville.com.br/?estate=travessa-juquinha-gouveia-29-portal-dos-ipes-2-254">https://juville.com.br/?estate=travessa-juquinha-gouveia-29-portal-dos-ipes-2-254</a>		
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG
		Bairro:	Portal dos Ipês
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta
Área do Imóvel:	220,0000	m2	Valor: <b>R\$ 350.000,00</b>
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
Área Construída	172,0	m2	Endereço: Travessa Juquinha Gouveia, 29
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Imóvel Residencial/Comercial com vários dormitórios e banheiros todos separados, cozinha, refeitório, recepção, lavanderia, central de gás, laje, cerâmica, etc...			

## FOTOS DA PESQUISA



PESQUISA DE MERCADO - 8			
Dados dos Imóveis Pesquisados			
Informante:	Ideal Imóveis	Data:	set/25
Contato:	(34) 9.9767-4717		
Localização da Pesquisa:	<a href="https://www.idealimoveisitba.com.br/imovel/casa-ituiutaba-3-quartos-166-m/CA0354-">https://www.idealimoveisitba.com.br/imovel/casa-ituiutaba-3-quartos-166-m/CA0354-</a>		
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG
		Bairro:	Portal dos Ipês
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta
Área do Imóvel:	225,0000	m2	Valor: <b>R\$ 360.000,00</b>
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
Área Construída	166,0	m2	Endereço: Rua 36
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Imóvel com 03 quartos sendo duas suítes, 2 banheiros, 4 vagas.			

## FOTOS DA PESQUISA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 925

**PESQUISA DE MERCADO - 10****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Levi Melo Corretor de Imóveis		<b>Data:</b>	set/25	
<b>Contato:</b>	(34) 9.9122-9943				
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://ituiutabaimoveis.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-universitario-em-ituiutaba-mg/593">https://ituiutabaimoveis.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-universitario-em-ituiutaba-mg/593</a>				
<b>Município:</b>	Ituiutaba		<b>Estado:</b>	MG	<b>Bairro:</b> Universitario
<b>Situação do Imóvel:</b>	Urbano		<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta	
<b>Área do Imóvel:</b>	490,0000	m2	<b>Valor:</b>	<b>R\$ 610.000,00</b>	
<b>Benfeitorias</b>	Sim		<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00	
<b>Área Construída</b>	225,2	m2	<b>Endereço</b>		
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Imóvel de 3 Dormitórios, 3 suítes e 3 Banheiros, com uma ampla área construída de 225.24m <sup>2</sup>					

**FOTOS DA PESQUISA****PESQUISA DE MERCADO - 11****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Levi Melo Corretor de Imóveis		<b>Data:</b>	set/25	
<b>Contato:</b>	(34) 9.9122-9943				
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://ituiutabaimoveis.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-universitario-em-ituiutaba-mg/513">https://ituiutabaimoveis.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-universitario-em-ituiutaba-mg/513</a>				
<b>Município:</b>	Ituiutaba		<b>Estado:</b>	MG	<b>Bairro:</b> Universitario
<b>Situação do Imóvel:</b>	Urbano		<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta	
<b>Área do Imóvel:</b>	290,0000	m2	<b>Valor:</b>	<b>R\$ 650.000,00</b>	
<b>Benfeitorias</b>	Sim		<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00	
<b>Área Construída</b>	150,3	m2	<b>Endereço</b>		
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Essa casa incrível com 3 dormitórios e 2 banheiros está esperando por você! E não é só isso, ela ainda conta com churrasqueira e piscina para os momentos de lazer com a família e os amigos.					

**FOTOS DA PESQUISA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 926

**PESQUISA DE MERCADO - 12****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Transa Imobiliária		<b>Data:</b>	set/25	
<b>Contato:</b>	(34) 9.9667-6500				
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-portal-dos-ipes-ituiutaba-mg">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-portal-dos-ipes-ituiutaba-mg</a>				
<b>Município:</b>	Ituiutaba		<b>Estado:</b>	MG	<b>Bairro:</b> Universitario
<b>Situação do Imóvel:</b>	Urbano		<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta	
<b>Área do Imóvel:</b>	225,0000	m2	<b>Valor:</b>	<b>R\$ 280.000,00</b>	
<b>Benfeitorias</b>	Sim		<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00	
<b>Área Construída</b>	142,0	m2	<b>Endereço</b>		

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** Casa com garagem para 1 carro coberto e outros descobertos, sala, cozinha c/ cooktop, 3 quartos (1 suite), banheiro social, ampla varanda em L aos fundos c/ bancada, pia, banheiro, despensa e lavanderia, pátio cimentado, portão eletrônico, laje e cerâmica

**FOTOS DA PESQUISA****PESQUISA DE MERCADO - 13****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Ricardo Gonçalves de Oliveira		<b>Data:</b>	set/25	
<b>Contato:</b>	(34) 9.9878-6990				
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-residencial-portal-dos-ipes-s">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-residencial-portal-dos-ipes-s</a>				
<b>Município:</b>	Ituiutaba		<b>Estado:</b>	MG	<b>Bairro:</b> Portal dos Ipês
<b>Situação do Imóvel:</b>	Urbano		<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta	
<b>Área do Imóvel:</b>	225,0000	m2	<b>Valor:</b>	<b>R\$ 380.000,00</b>	
<b>Benfeitorias</b>	Sim		<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00	
<b>Área Construída</b>	170,0	m2	<b>Endereço</b>		

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** Três quartos sendo um suite, sala, duas cozinhas, banheiro social, área de serviço, espaço com churrasqueira, balcão, garagem para três carros, laje, cerâmica, área verde, portões eletrônicos, vídeo porteiro.

**FOTOS DA PESQUISA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 927

**PESQUISA DE MERCADO - 14****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Ricardo Gonçalves de Oliveira		<b>Data:</b>	set/25	
<b>Contato:</b>	(34) 9.9878-6990				
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-residencial-portal-dos-ipe-s-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-residencial-portal-dos-ipe-s-</a>				
<b>Município:</b>	Ituiutaba		<b>Estado:</b>	MG	<b>Bairro:</b> Portal dos Ipês
<b>Situação do Imóvel:</b>	Urbano		<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta	
<b>Área do Imóvel:</b>	225,0000	m2	<b>Valor:</b>	<b>R\$ 370.000,00</b>	
<b>Benfeitorias</b>	Sim		<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00	
<b>Área Construída</b>	135,0	m2	<b>Endereço</b>		

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** Três quartos sendo um suíte com armário embutido, sala ampla, banheiro social, área de serviço, cozinha gourmet planejada, área gourmet na estrutura metálica forrada, churrasqueira, fogão a lenha, armários embutidos, despensa, garagem para quatro carros, portões eletrônicos fechados, padrão trifásico, piso cerâmica, forro laje.

**FOTOS DA PESQUISA****PESQUISA DE MERCADO - 15****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Transa Imobiliária		<b>Data:</b>	set/25	
<b>Contato:</b>	(34) 9.9667-6500				
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-portal-dos-ipes-ituiutaba-mg-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-portal-dos-ipes-ituiutaba-mg-</a>				
<b>Município:</b>	Ituiutaba		<b>Estado:</b>	MG	<b>Bairro:</b> Portal dos Ipês
<b>Situação do Imóvel:</b>	Urbano		<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta	
<b>Área do Imóvel:</b>	239,0000	m2	<b>Valor:</b>	<b>R\$ 345.000,00</b>	
<b>Benfeitorias</b>	Sim		<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00	
<b>Área Construída</b>	160,0	m2	<b>Endereço</b>		

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** Casa com varanda ampla e garagem para 3 carros cobertos, sala, copa-cozinha planejada c/ cooktop e coifa, 3 quartos (2 suítes), banheiro social c/ armário, área de serviço, pátio cimentado, blindex, portão eletrônico, laje e cerâmica

**FOTOS DA PESQUISA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 928

PESQUISA DE MERCADO - 16					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Transa Imobiliária			Data:	set/25
Contato:	(34) 9.9667-6500				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-universitario-ituiutaba-mg-3012723086.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-universitario-ituiutaba-mg-3012723086.html</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	Universitario
Situação do Imóvel:	Urbano	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	300,0000	m2	Valor:	R\$ 420.000,00	
Benfeitorias	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
Área Construída	174,0	m2	Endereço		
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Casa com boa estrutura e proxima a APAE, garagem para 2 carros, 2 salas sendo uma com ar condicionado, cozinha c/ armário, 3 quartos com armario e ar condicionado (1 suite), banheiros c/ armário, espaço aos fundos com area de serviço, despensa e banheiro, cerca eletrica c/ concertina, interfone, portão eletrônico e piso cerâmica.					

## FOTOS DA PESQUISA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 929

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## Anexo 3 – Pesquisa de mercado Urbano Rural

25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483



fls. 930

**PESQUISA DE MERCADO - 1****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Líder Negócios Imobiliários	<b>Data:</b>	ago/25
<b>Contato:</b>	(34) 99289-0019		
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://www.liderimobiliaria.com.br/imovel/fazenda-na-area-rural-de-capinopolis/18203">https://www.liderimobiliaria.com.br/imovel/fazenda-na-area-rural-de-capinopolis/18203</a>		
<b>Município:</b>	Capinópolis	<b>Estado:</b>	MG
<b>Situação do Imóvel:</b>	Rural	<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta
<b>Área do Imóvel:</b>	58,1	ha	<b>Valor:</b> R\$ 4.200.000,00
<b>BENF. NÃO REPRO.</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00
<b>BENF. REPRO.</b>	Não	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** Possui casa sede, Topografia plana, área de lavoura anual 10.5 ha, córrego muito bom de água.**FOTOS DA PESQUISA****PESQUISA DE MERCADO - 2****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Link Consultoria e Negócios Imobiliários	<b>Data:</b>	jul/25
<b>Contato:</b>	(24) 99831--3837		
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mg-capinopolis-zona-rural-">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mg-capinopolis-zona-rural-</a>		
<b>Município:</b>	Capinópolis	<b>Estado:</b>	MG
<b>Situação do Imóvel:</b>	Rural	<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta
<b>Área do Imóvel:</b>	849,1	ha	<b>Valor:</b> R\$ 75.250.000,00
<b>BENF. NÃO REPRO.</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00
<b>BENF. REPRO.</b>	Não	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** Possui Casa sede confortável e funcional, Barracão para armazenar máquinas e equipamentos.**FOTOS DA PESQUISA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 931

PESQUISA DE MERCADO - 03					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Triângulo Fazendas			Data:	jul/25
Contato:	(34) 9.9995-4334				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://www.triangulofazendas.com.br/imovel/fazenda-a-venda-86alqueire-mineiro-centro-">https://www.triangulofazendas.com.br/imovel/fazenda-a-venda-86alqueire-mineiro-centro-</a>				
Município:	Capinópolis	Estado:	MG	Bairro:	
Situação do Imóvel:	Rural	Situação da pesquisa:	Oferta		
Área do Imóvel:	416,2	ha	Valor:	R\$ 36.120.000,00	
BENF. NÃO REPRO.	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
BENF. REPRO.	Não	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Topografia plana, área de lavoura anual.					
FOTOS DA PESQUISA					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

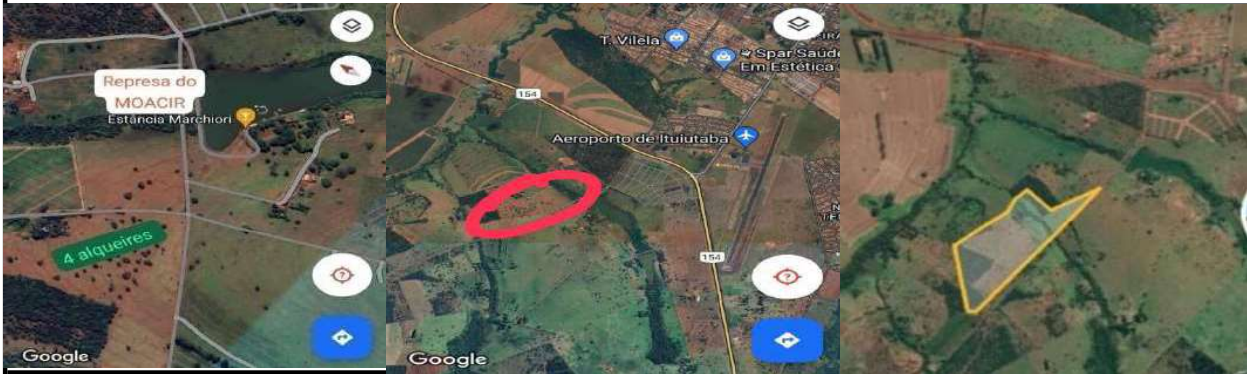
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 932

PESQUISA DE MERCADO - 04			
Dados dos Imóveis Pesquisados			
Informante:	Ricardo Mamede	Data:	jul/25
Contato:	(34) 9.9965-8013		
Localização da Pesquisa:	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/266228236346169/?ref=search&amp;referral_code=null">https://www.facebook.com/marketplace/item/266228236346169/?ref=search&amp;referral_code=null</a>		
Município:	Capinópolis	Estado:	MG
		Bairro:	
Situação do Imóvel:	Rural	Situação da pesquisa:	Oferta
Área do Imóvel:	19,3600	ha	Valor: R\$ 1.800.000,00
BENF. NÃO REPRO.	Não	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
BENF. REPRO.	Não	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Possui topografia plana.			

## FOTOS DA PESQUISA



PESQUISA DE MERCADO - 05			
Dados dos Imóveis Pesquisados			
Informante:	Imobiliária Max	Data:	jul/25
Contato:	(34) 3236-0440		
Localização da Pesquisa:	<a href="https://www.imobiliariamax.com.br/imovel/fazenda-venda-zona-rural-ituiutaba/8e543c71-6611-">https://www.imobiliariamax.com.br/imovel/fazenda-venda-zona-rural-ituiutaba/8e543c71-6611-</a>		
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG
		Bairro:	
Situação do Imóvel:	Rural	Situação da pesquisa:	Oferta
Área do Imóvel:	169,4000	ha	Valor: R\$ 12.000.000,00
BENF. NÃO REPRO.	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
BENF. REPRO.	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Possui topografia plana, recursos hídricos, Casa Sede: Sobrado luxuoso com 5 suítes, piscina, área gourmet e espaço para lazer. Acomodações diversificadas: Casa do gerente, Casa de agregado, Casa do caseiro, Casinha antiga (ideal para solteiro) ESTRUTURAS PRODUTIVAS: Curral coberto com brete, balança e laboratório de coleta de sêmen (ideal para projetos de genética!). Barracões para tratores e implementos e pequena fábrica de ração. Corredores de acesso dos pastos ao curral para manejo eficiente.			

## FOTOS DA PESQUISA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 933



### PESQUISA DE MERCADO - 06

#### Dados dos Imóveis Pesquisados

<b>Informante:</b>	Lb Negócios Imobiliários	<b>Data:</b>	jul/25
<b>Contato:</b>	(34) 3234-0202		
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-com-cozinha-">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-com-cozinha-</a>		
<b>Município:</b>	Ituiutaba	<b>Estado:</b>	MG
		<b>Bairro:</b>	
<b>Situação do Imóvel:</b>	Rural	<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta
<b>Área do Imóvel:</b>	148,0000	ha	<b>Valor:</b> R\$ 10.500.000,00
<b>BENF. NÃO REPRO.</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00
<b>BENF. REPRO.</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** Possui sede, galpão, piquete, chiqueiro.

#### FOTOS DA PESQUISA



### PESQUISA DE MERCADO - 07

#### Dados dos Imóveis Pesquisados

<b>Informante:</b>	HM Assessoria Imobiliária	<b>Data:</b>	jul/25
<b>Contato:</b>	(34) 9.9992-7740		
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://www.imoveishm.com.br/comprar/mg/ituiutaba/zona-rural/fazenda/73866166">https://www.imoveishm.com.br/comprar/mg/ituiutaba/zona-rural/fazenda/73866166</a>		
<b>Município:</b>	Ituiutaba	<b>Estado:</b>	MG
		<b>Bairro:</b>	
<b>Situação do Imóvel:</b>	Rural	<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta
<b>Área do Imóvel:</b>	148,0000	ha	<b>Valor:</b> R\$ 9.173.500,00
<b>BENF. NÃO REPRO.</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00
<b>BENF. REPRO.</b>	Não	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** Topografia plana, recursos hídricos, casa sede.

#### FOTOS DA PESQUISA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 934

PESQUISA DE MERCADO - 08					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	HM Assessoria Imobiliária			Data:	jul/25
Contato:	(34) 9.9992-7740				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://www.imoveishm.com.br/comprar/mg/ituiutaba/zona-rural/fazenda/77108305">https://www.imoveishm.com.br/comprar/mg/ituiutaba/zona-rural/fazenda/77108305</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	
Situação do Imóvel:	Rural	Situação da pesquisa:	Transação		
Área do Imóvel:	285,0000	ha	Valor:	<b>R\$ 17.670.000,00</b>	
BENF. NÃO REPRO.	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
BENF. REPRO.	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Topografia plana a semi ondulada, uma casa sede, uma casa para funcionário, está dividida em 15 pastos, 3 piquetes e 2 remangas, sendo todas as divisões em arame liso e aroeira, um curral excelente, feito em aroeira, 68 placas solares, gerador de energia que toca a propriedade, uma ordenha de 6 conjuntos com extrator e com lavadora automática, um tanque resfriador com capacidade para 2.000 litros de leite, um barracão, bebedouros em todos os pastos, um depósito de 100.000 litros de água com encanamento para os pastos, um galpão para armazenamento de insumos, um galpão para maquinas e equipamentos,					
FOTOS DA PESQUISA					
					

PESQUISA DE MERCADO - 09					
Dados dos Imóveis Pesquisados					
Informante:	Juville Imóveis			Data:	jul/25
Contato:	(34) 3268-1811				
Localização da Pesquisa:	<a href="https://juville.com.br/?estate=faz-ponte-do-rio-tejuco-2-259">https://juville.com.br/?estate=faz-ponte-do-rio-tejuco-2-259</a>				
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG	Bairro:	
Situação do Imóvel:	Rural	Situação da pesquisa:	Transação		
Área do Imóvel:	12,1000	ha	Valor:	<b>R\$ 1.350.000,00</b>	
BENF. NÃO REPRO.	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
BENF. REPRO.	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00		
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b>					
FOTOS DA PESQUISA					
					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 935



**PESQUISA DE MERCADO - 10**

**Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Imobiliária Rei	<b>Data:</b>	ago/25
<b>Contato:</b>	(64) 2101-0800		
<b>Localização da Pesquisa:</b>	https://portal.kenlo.com.br/imovel/fazenda-ituiutaba-17-alqueires-goiano/FA0110-RF3		
<b>Município:</b>	Ituiutaba	<b>Estado:</b>	MG
		<b>Bairro:</b>	
<b>Situação do Imóvel:</b>	Rural	<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta
<b>Área do Imóvel:</b>	41,1400	ha	<b>Valor:</b> R\$ 2.720.000,00
<b>BENF. NÃO REPRO.</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00
<b>BENF. REPRO.</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** Casa sede de excelente padrão; Casas para funcionários; 6 pastos formados em braqueirão, com cerca em aroeira e arame liso; Barracão; Curral.

**FOTOS DA PESQUISA**



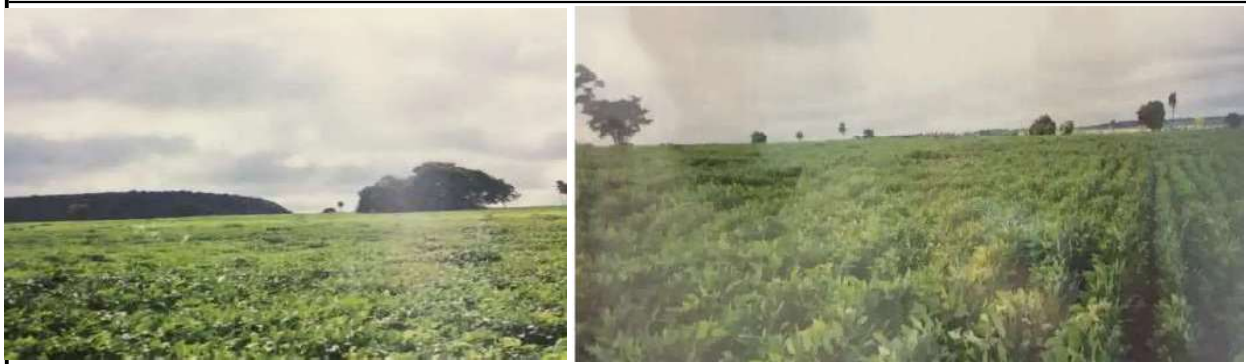
**PESQUISA DE MERCADO - 11**

**Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	LARRAZ IMÓVEIS LTDA	<b>Data:</b>	ago/25
<b>Contato:</b>	(16) 4141-2228 / (16) 99174-4723		
<b>Localização da Pesquisa:</b>	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mg-ituiutaba-area-rural-de-ituiutaba-		
<b>Município:</b>	Ituiutaba	<b>Estado:</b>	MG
		<b>Bairro:</b>	
<b>Situação do Imóvel:</b>	Rural	<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta
<b>Área do Imóvel:</b>	200,0000	ha	<b>Valor:</b> R\$ 17.640.000,00
<b>BENF. NÃO REPRO.</b>	Não	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00
<b>BENF. REPRO.</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** Sendo 185 hectares em cana arrendada a 55 toneladas por alqueirão; Poço artesiano; Corrego na divisa; Fazenda plana com boa altitude.

**FOTOS DA PESQUISA**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDJXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 936

**PESQUISA DE MERCADO - 12****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	SERGIO MIRANDA - LÍDER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	<b>Data:</b>	ago/25
<b>Contato:</b>	(34) 9971-1825		
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-mg-ituiutaba-area-rural-de-ituiutaba-">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-mg-ituiutaba-area-rural-de-ituiutaba-</a>		
<b>Município:</b>	Ituiutaba	<b>Estado:</b>	MG
		<b>Bairro:</b>	
<b>Situação do Imóvel:</b>	Rural	<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta
<b>Área do Imóvel:</b>	847,0000	ha	<b>Valor: R\$ 80.000.000,00</b>
<b>BENF. NÃO REPRO.</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00
<b>BENF. REPRO.</b>	Sim	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00

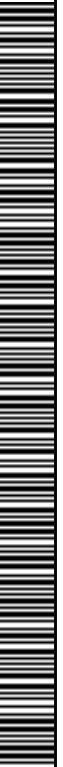
**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** riquíssima em água , terra massapé argila acima de 25% casa , crural , barracão para máquinas**FOTOS DA PESQUISA****PESQUISA DE MERCADO - 13****Dados dos Imóveis Pesquisados**

<b>Informante:</b>	Mauro Vanzelli	<b>Data:</b>	ago/25
<b>Contato:</b>	(19) 99667-8889		
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="httphttps://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Ituiutaba/Rural/Fazenda/Area-Rural-">httphttps://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Ituiutaba/Rural/Fazenda/Area-Rural-</a>		
<b>Município:</b>	Ituiutaba	<b>Estado:</b>	MG
		<b>Bairro:</b>	
<b>Situação do Imóvel:</b>	Rural	<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta
<b>Área do Imóvel:</b>	62,9200	ha	<b>Valor: R\$ 4.000.000,00</b>
<b>BENF. NÃO REPRO.</b>	Não	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00
<b>BENF. REPRO.</b>	Não	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** Area plana.**FOTOS DA PESQUISA****PESQUISA DE MERCADO - 14**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

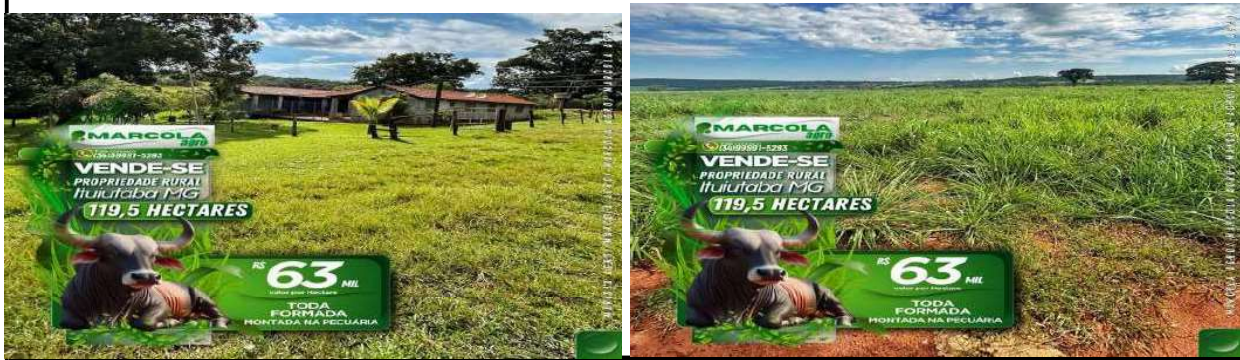
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 937

Dados dos Imóveis Pesquisados			
Informante:	Marcola Agro		Data: ago/25
Contato:	(34) 99991-5293		
Localização da Pesquisa:	<a href="https://www.facebook.com/groups/349005605467821/posts/2370708986630796/">https://www.facebook.com/groups/349005605467821/posts/2370708986630796/</a>		
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG Bairro:
Situação do Imóvel:	Rural	Situação da pesquisa:	Oferta
Área do Imóvel:	119,5000 ha	Valor:	R\$ 7.528.500,00
BENF. NÃO REPRO.	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
BENF. REPRO.	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Casa Sede: Recursos Hídricos: • Água de mina com queda natural abastecendo a casa; 3 minas d'água; Pasto irrigado por queda natural [06]. Infraestrutura para Pecuária: 6 piquetes rotacionados; 1 piquete com irrigação; Bebedouros com c.apacidades de 7.500L e 1.500L; Barracão coberto para maquinário [06]. Pastagem: Formada com capins Miagui e Mombaça. Solo: Teor de argila de 50%			

FOTOS DA PESQUISA



PESQUISA DE MERCADO - 15

Dados dos Imóveis Pesquisados			
Informante:	João Batista Fernandes		Data: ago/25
Contato:	(34) 99961-1164		
Localização da Pesquisa:	<a href="https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-a-venda-no-zona-rural-ituiutaba-">https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-a-venda-no-zona-rural-ituiutaba-</a>		
Município:	Ituiutaba	Estado:	MG Bairro:
Situação do Imóvel:	Rural	Situação da pesquisa:	Oferta
Área do Imóvel:	4.670,00 ha	Valor:	R\$ 337.750.000,00
BENF. NÃO REPRO.	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
BENF. REPRO.	Sim	PREÇO ESTIMADO	R\$ 0,00
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES:</b> Já foi lavoura em 50% da área Excelente para irrigação; Várias divisões de pastos; Confinamento para 6.000 bois; Terra plana de cultura de bacuri e gueiroba; Sede e retiros;			

FOTOS DA PESQUISA



PESQUISA DE MERCADO - 16

Dados dos Imóveis Pesquisados			
-------------------------------	--	--	--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JDXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 938

<b>Informante:</b>	Wewerton Guimarães		<b>Data:</b>	ago/25	
<b>Contato:</b>	(34) 99643-2019				
<b>Localização da Pesquisa:</b>	<a href="https://www.instagram.com/reel/DMAa9GTst-g/">https://www.instagram.com/reel/DMAa9GTst-g/</a>				
<b>Município:</b>	Capinópolis		<b>Estado:</b>	MG	<b>Bairro:</b>
<b>Situação do Imóvel:</b>	Rural		<b>Situação da pesquisa:</b>	Oferta	
<b>Área do Imóvel:</b>	58,0000	ha	<b>Valor:</b>	<b>R\$ 6.000.000,00</b>	
<b>BENF. NÃO REPRO.</b>	Sim		<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00	
<b>BENF. REPRO.</b>	Sim		<b>PREÇO ESTIMADO</b>	R\$ 0,00	

**OUTRAS OBSERVAÇÕES:** 80% de aproveitamento para plantio; Topografia plana; deal para instalação de postos de combustível, indústrias ou logística.

**FOTOS DA PESQUISA**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 939

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## **Anexo 4 – Memoria de Calculo Urbano – Comercial**

26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483



fls. 940

HOMOGENEIZAÇÃO

setembro-25

Item	Descrição	Valor Total (R\$)	A. Constr. (m²)	A. Terreno (m²)	V.Unit. Inicial (R\$/m²)	Fatores							V.Unit. Homog. (R\$/m²)	OBSERVAÇÕES
						Foferta	Fa. constr.	Fa. terreno	Fdata	Faciat	Fibape	Fec		
1	PESQUISA DE MERCADO 01	1,300,000.00	492.00	818.08	2,642.28	1.00	1.093						2,887.22	Dado Pertinente
2	PESQUISA DE MERCADO 02	1,200,000.00	320.48	660.00	3,744.38	1.00	1.036						3,878.06	Dado Pertinente
3	PESQUISA DE MERCADO 03	290,000.00	94.00	250.00	3,085.11	1.00	0.889						2,741.12	Dado Pertinente
4	PESQUISA DE MERCADO 04	1,000,000.00	423.68	1,006.48	2,380.27	0.90	1.073						2,278.25	Dado Pertinente
5	PESQUISA DE MERCADO 05	750,000.00	153.79	240.00	4,876.78	0.90	0.945						4,147.26	Dado Pertinente
6	PESQUISA DE MERCADO 06	400,000.00	60.00	250.00	6,666.67	0.90	0.840						5,040.00	Dado Pertinente
7	PESQUISA DE MERCADO 07	700,000.00	443.00	443.00	1,580.14	0.90	1.079						1,533.76	Dado Pertinente
8	PESQUISA DE MERCADO 08	590,000.00	590.51	720.00	999.14	0.90	1.118						1,005.33	Dado Pertinente
9	PESQUISA DE MERCADO 09	2,000,000.00	254.00	1,100.00	7,874.02	0.90	1.012							Dado Impertinente
10	PESQUISA DE MERCADO 10	1,800,000.00	305.00	355.00	5,901.64	0.90	1.060						5,827.51	Dado Pertinente
11	PESQUISA DE MERCADO 11	650,000.00	293.35	300.00	2,215.78	0.90	1.049						2,092.52	Dado Pertinente
12	PESQUISA DE MERCADO 12	510,000.00	575.00	575.00	886.96	0.90	1.114						889.42	Dado Pertinente
13	PESQUISA DE MERCADO 13	380,000.00	72.16	182.50	5,284.62	0.90	0.860						4,073.39	Dado Pertinente
14	PESQUISA DE MERCADO 14	600,000.00	308.68	722.15	1,943.76	0.90	1.063						1,859.07	Dado Pertinente
15					aguardando preenchimento	0.90								
16					aguardando preenchimento	0.90								
17					aguardando preenchimento	0.90								
18					aguardando preenchimento	0.90								
AV	IMÓVEL AVALIANDO		242.00	264.48										

IMÓVEL AVALIANDO	A. Constr. (m²)	A. Terreno (m²)	Data (mes)	AC/AT (adm)	Ibape	EC (adm)
Del Agrícola - Av 38 - A, 402	AV	242,00	264,48	0,00	0,00	0,000

Quantidade de amostras "n"	13	2,927,15	2,060	Valor Crítico - Critério CHAUVENET
		1,515,06		
Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET	Maior Valor	5,627,51	1,782	Dado Pertinente
	Menor Valor	889,42	1,345	Dado Pertinente

Determinação do Limite de Confiança (Distribuição "t" de STUDENT, p/ "n" amostras e "n-1" graus de liberdade)	Xmáx.	3,520,21	1,396	Percentil para Distribuição de STUDENT
	Xmín.	2,334,09		

Ampitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno da estimativa da tendência central	Mínimo	Máximo	Total
	-20,26%	20,26%	40,52%

Determinação Ampitude do Intervalo e Divisão em Classe	Ampitude		Qtde	Peso	Valor Ponderado
	1186,118				
	1ª Classe	2334,09	2729,46	0	0
	2ª Classe	2729,46	3124,83	2	2
	3ª Classe	3124,83	3520,21	0	0
Soma dos Valores Ponderados					11,256,68
Valor Unitário de Decisão					2,814,17

escolher o valor (marca com "x")		MEIO	DECISÃO
		x	
VALOR ARBITRADO	%	Valor Médio ou Decisão	Valor Final
informe % para arbitrar valor		2927,15	2927,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJM25422177410. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

fls. 941

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## Anexo 5 – Memoria de Calculo Urbano - Residencial

27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483



fls. 942

HOMOGENEIZAÇÃO

setembro-25

Item	Descrição	Valor Total (R\$)	A. Constr. (m²)	A. Terreno (m²)	V.Unit. Inicial (R\$/m²)	Fatores							V.Unit. Homog. (R\$/m²)	OBSERVAÇÕES
						Foferta	Fa. constr.	Fa. terreno	Fdata	Faflat	Fibape	Fec		
1	PESQUISA DE MERCADO 01	280,000.00	360.00	190.00	777.78	1.00	1.078						838.68	Dado Pertinente
2	PESQUISA DE MERCADO 02	680,000.00	360.00	224.08	1.888.89	1.00	1.078						2,036.79	Dado Pertinente
3	PESQUISA DE MERCADO 03	750,000.00	490.00	225.34	1,530.61	1.00	1.121						1,715.20	Dado Pertinente
4	PESQUISA DE MERCADO 04	390,000.00	344.02	171.74	1,133.66	0.90	1.072						1,093.95	Dado Pertinente
5	PESQUISA DE MERCADO 05	550,000.00	316.00	205.00	1,740.51	0.90	1.061						1,661.70	Dado Pertinente
6	PESQUISA DE MERCADO 06	600,000.00	490.00	314.74	1,224.49	0.90	1.121						1,234.95	Dado Pertinente
7	PESQUISA DE MERCADO 07	290,000.00	225.00	150.00	1,288.89	0.90	1.034						1,199.21	Dado Pertinente
8	PESQUISA DE MERCADO 08	350,000.00	220.00	172.00	1,590.91	0.90	1.028						1,471.91	Dado Pertinente
9	PESQUISA DE MERCADO 09	360,000.00	225.00	168.00	1,600.00	0.90	1.034							Dado Impertinente
10	PESQUISA DE MERCADO 10	610,000.00	490.00	225.24	1,244.90	0.90	1.121						1,255.53	Dado Pertinente
11	PESQUISA DE MERCADO 11	650,000.00	290.00	150.32	2,241.38	0.90	1.050						2,117.09	Dado Pertinente
12	PESQUISA DE MERCADO 12	280,000.00	225.00	142.00	1,244.44	0.90	1.034						1,157.86	Dado Pertinente
13	PESQUISA DE MERCADO 13	380,000.00	225.00	170.00	1,688.89	0.90	1.034						1,571.38	Dado Pertinente
14	PESQUISA DE MERCADO 14	370,000.00	225.00	135.00	1,644.44	0.90	1.034						1,530.02	Dado Pertinente
15	PESQUISA DE MERCADO 15	345,000.00	239.00	160.00	1,443.51	0.90	1.050						1,363.47	Dado Pertinente
16	PESQUISA DE MERCADO 16	420,000.00	300.00	174.00	1,400.00	0.90	1.054						1,328.04	Dado Pertinente
17					aguardando preenchimento	0.90								
18					aguardando preenchimento	0.90								
AV	IMÓVEL AVALIANDO		197.00	240.00										

IMÓVEL AVALIANDO	A. Constr. (m²)	A. Terreno (m²)	Data (mes)	AC/AT (adm)	Ibape	EC (adm)
Av Italo Gentil, 55	AV	197.00	240.00	0.00	0.00	0.000

Quantidade de amostras "n"	Valor Crítico - Critério CHAUVENET	
	15	2,130
Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET	Maior Valor	2,117.09
	Menor Valor	838.68

Determinação do Limite de Confiança (Distribuição "t" de STUDENT, p/ "n" amostras e "n-1" graus de liberdade)	Xmáx.	1,562.88	1,345	Percentil para Distribuição de STUDENT
	Xmín.	1,313.89		

Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno da estimativa da tendência central	Mínimo	Máximo	Total
	-8.66%	8.66%	17.32%

Determinação Amplitude do Intervalo e Divisão em Classe	Amplitude		Qtde	Peso	Valor Ponderado	
	248.988					
	1ª Classe	1313.89	1396.88	3	3	12,068.65
	2ª Classe	1396.89	1479.88	1	1	1,471.91
	3ª Classe	1479.88	1562.88	1	1	1,530.02
Soma dos Valores Ponderados					15,069.58	
Valor Unitário de Decisão					1,369.14	

escolher o valor (marca com "x")		MEIO	DECISÃO
VALOR ARBITRADO	%	Valor Médio ou Decisão	Valor Final
informe % para arbitrar valor		1438,39	1438,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJM25422177410. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código IBdXajji.



fls. 943

HOMOGENEIZAÇÃO

setembro-25

Item	Descrição	Valor Total (R\$)	A. Constr. (m²)	A. Terreno (m²)	V.Unit. Inicial (R\$/m²)	Fatores						V.Unit. Homog. (R\$/m²)	OBSERVAÇÕES
						Foferta	Fa. constr.	Fa. terreno	Fdata	Faciat	Fibape		
1	PESQUISA DE MERCADO 01	280,000.00	360.00	190.00	777.78	1.00	1.078					838.68	Dado Pertinente
2	PESQUISA DE MERCADO 02	680,000.00	360.00	224.08	1.888.89	1.00	1.078					2,036.79	Dado Pertinente
3	PESQUISA DE MERCADO 03	750,000.00	490.00	225.34	1,530.61	1.00	1.121					1,715.20	Dado Pertinente
4	PESQUISA DE MERCADO 04	390,000.00	344.02	171.74	1,133.66	0.90	1.072					1,093.95	Dado Pertinente
5	PESQUISA DE MERCADO 05	550,000.00	316.00	205.00	1,740.51	0.90	1.061					1,661.70	Dado Pertinente
6	PESQUISA DE MERCADO 06	600,000.00	490.00	314.74	1,224.49	0.90	1.121					1,234.95	Dado Pertinente
7	PESQUISA DE MERCADO 07	290,000.00	225.00	150.00	1,288.89	0.90	1.034					1,199.21	Dado Pertinente
8	PESQUISA DE MERCADO 08	350,000.00	220.00	172.00	1,590.91	0.90	1.028					1,471.91	Dado Pertinente
9	PESQUISA DE MERCADO 09	360,000.00	225.00	168.00	1,600.00	0.90	1.034						Dado Impertinente
10	PESQUISA DE MERCADO 10	610,000.00	490.00	225.24	1,244.90	0.90	1.121					1,255.53	Dado Pertinente
11	PESQUISA DE MERCADO 11	650,000.00	290.00	150.32	2,241.38	0.90	1.050					2,117.09	Dado Pertinente
12	PESQUISA DE MERCADO 12	280,000.00	225.00	142.00	1,244.44	0.90	1.034					1,157.86	Dado Pertinente
13	PESQUISA DE MERCADO 13	380,000.00	225.00	170.00	1,688.89	0.90	1.034					1,571.38	Dado Pertinente
14	PESQUISA DE MERCADO 14	370,000.00	225.00	135.00	1,644.44	0.90	1.034					1,530.02	Dado Pertinente
15	PESQUISA DE MERCADO 15	345,000.00	239.00	160.00	1,443.51	0.90	1.050					1,363.47	Dado Pertinente
16	PESQUISA DE MERCADO 16	420,000.00	300.00	174.00	1,400.00	0.90	1.054					1,328.04	Dado Pertinente
17					aguardando preenchimento	0.90							
18					aguardando preenchimento	0.90							
AV	IMÓVEL AVALIANDO		197.00	225.00									

IMÓVEL AVALIANDO	A. Constr. (m²)	A. Terreno (m²)	Data (mes)	AC/AT (adm)	Ibape	EC (adm)
Av Marcelo Rezende Calil, 151	AV	197,00	225,00	0,00	0,00	0,000

Quantidade de amostras "n"	15		Valor Crítico - Critério CHAUVENET
	1,438,39	2,130	
Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET	Maior Valor	2,117,09	1,960 Dado Pertinente
	Menor Valor	838,68	1,732 Dado Pertinente

Determinação do Limite de Confiança (Distribuição "t" de STUDENT, p/ "n" amostras e "n-1" graus de liberdade)	Xmáx.	1,562,88	1,345	Percentil para Distribuição de STUDENT
	Xmín.	1,313,89		

Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno da estimativa da tendência central	Mínimo	Máximo	Total
	-8,66%	8,66%	17,32%

Determinação Amplitude do Intervalo e Divisão em Classe	Amplitude		Qtde	Peso	Valor Ponderado	
	248,988					
	1ª Classe	1313,89   1396,89	3	3	12,068,65	
	2ª Classe	1396,89   1479,88	1	1	1,471,91	
	3ª Classe	1479,88   1562,88	1	1	1,530,02	
Soma dos Valores Ponderados					15,069,58	
Valor Unitário de Decisão					1,369,14	

escolher o valor (marca com "x")		MEIO	DECISÃO
		x	
VALOR ARBITRADO	%	Valor Médio ou Decisão	Valor Final
informe % para arbitrar valor		1438,39	1438,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

fls. 944

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## Anexo 6 – Memoria de Calculo Urbano – Rural

28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483



HOMOGENEIZAÇÃO

setembro-25

Item	Descrição	Valor Total (R\$)	Área (m²)	V.Unit. Inicial (R\$/m²)	Fatores						V.Unit. Homog. (R\$/m²)	OBSERVAÇÕES
					Foferta	Fárea						
1	PESQUISA DE MERCADO 01	4,200,000.00	580,800.00	7,23	0,90	1,089					7,09	Dado Pertinente
2	PESQUISA DE MERCADO 02	75,250,000.00	8,491,052.00	8,86	0,90	1,523					12,15	Dado Pertinente
3	PESQUISA DE MERCADO 03	36,120,000.00	4,162,400.00	8,68	0,90	1,393					10,88	Dado Pertinente
4	PESQUISA DE MERCADO 04	1,800,000.00	193,600.00	9,30	0,90	0,949					7,94	Dado Pertinente
5	PESQUISA DE MERCADO 05	12,000,000.00	1,694,000.00	7,08	0,90	1,245					7,94	Dado Pertinente
6	PESQUISA DE MERCADO 06	10,500,000.00	1,480,000.00	7,09	0,90	1,224					7,82	Dado Pertinente
7	PESQUISA DE MERCADO 07	9,173,500.00	1,480,000.00	6,20	0,90	1,224					6,83	Dado Pertinente
8	PESQUISA DE MERCADO 08	17,670,000.00	2,850,000.00	6,20	0,90	1,329					7,41	Dado Pertinente
9	PESQUISA DE MERCADO 09	1,350,000.00	121,000.00	11,16	0,90	0,895					8,99	Dado Pertinente
10	PESQUISA DE MERCADO 10	2,720,000.00	411,400.00	6,61	0,90	1,043					6,21	Dado Pertinente
11	PESQUISA DE MERCADO 11	17,640,000.00	2,000,000.00	8,82	0,90	1,271					10,09	Dado Pertinente
12	PESQUISA DE MERCADO 12	80,000,000.00	6,000,000.00	13,33	0,90	1,458						Dado Imperinente
13	PESQUISA DE MERCADO 13	4,000,000.00	629,200.00	6,36	0,90	1,100					6,29	Dado Pertinente
14	PESQUISA DE MERCADO 14	6,780,000.00	1,195,000.00	5,67	0,90	1,192					6,09	Dado Pertinente
15	PESQUISA DE MERCADO 15	337,750,000.00	46,700,000.00	7,23	0,90	1,885					12,27	Dado Pertinente
16	PESQUISA DE MERCADO 16	6,000,000.00	580,000.00	10,34	0,90	1,089					10,14	Dado Pertinente
AV	IMÓVEL AVALIANDO		293,369.00									

IMÓVEL AVALIANDO		Área (m²)						CV 25%
Estância Sant'Ana do Lajeado	AV	293369,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Quantidade de amostras "n"	15	2,130	Valor Crítico - Critério CHALUVENET
	8,54		
	2,10		
Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHALUVENET	Maior Valor	12,27	Dado Pertinente
	Menor Valor	6,09	Dado Pertinente

Determinação do Limite de Confiança (Distribuição "t" de STUDENT, pl "n" amostras e "p-1" graus de liberdade)	Xmáx.	9,30	1,345	Percentil para Distribuição de STUDENT
	Xmín.	7,79		

Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno da estimativa da tendência central	Minimo	Máximo	Total
	-8,82%	8,83%	17,65%

Determinação Amplitude do Intervalo e Divisão em Classe	Amplitude		Qtde	Peso	Valor Ponderado	
	1ª Classe	1,508				
	2ª Classe	7,79	8,29	3	3	71,10
	3ª Classe	8,29	8,80	0	0	-
	8,80	9,30	1	1	8,99	
Soma dos Valores Ponderados					80,09	
Valor Unitário de Decisão					8,01	

escolher o valor (marca com "x")

VALOR ARBITRADO	%	Valor Médio ou Decisão	Valor Final
informe % para arbitrar valor	0,00%	8,54	8,54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajJi.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB



fls. 946

**Antônio dos Santos Júnior**  
Engenheiro Agrônomo - Doutor em Fitotecnia  
CREA: 195.910/D – MG

## Anexo 7 – Anotação de Responsabilidade Técnica

29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
antonio\_agronomia@yahoo.com.br  
(31) 9.9401-2668 / (31) 9.8873-2483



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO  
Nº MG20254299084

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

## 1. Responsável Técnico

ANTONIO DOS SANTOS JUNIOR

Título profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO

RNP: 1414670540

Registro: MG0000195910D MG

## 2. Dados do Contrato

Contratante: DAVID PRADO E GUIMARÃES

RUA TRINTA E OITO-A

Complemento: SALA 01

Cidade: ITUIUTABA

Bairro: CENTRO

UF: MG

CPF/CNPJ: 069.098.816-80

Nº: 402

CEP: 38300094

Contrato: Não especificado

Celebrado em: 18/09/2025

Valor: R\$ 9.400,00

Tipo de contratante: Pessoa Física

Ação Institucional: Outros

## 3. Dados da Obra/Serviço

RUA ZONA RURAL

Complemento: ESTÂNCIA SANTA'ANA DO LAJEADO

Cidade: ITUIUTABA

Data de Início: 18/09/2025

Previsão de término: 19/09/2025

Bairro: CENTRO

UF: MG

Nº: S/N

CEP: 38300000

Coordenadas Geográficas: 0, 0

Finalidade: AGRÍCOLA

Código: Não Especificado

Proprietário: DAVID PRADO E GUIMARÃES

CPF/CNPJ: 069.098.816-80

## 4. Atividade Técnica

3 - Assistência	Quantidade	Unidade
74 - Parecer técnico > AGRONOMIA, AGRÍCOLA, FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA > USO, MANEJO E CONSERVAÇÃO DE SOLOS > #39.29.4 - DE USO DE SOLOS - RURAL	29,3369	ha
74 - Parecer técnico > AGRONOMIA, AGRÍCOLA, FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA > USO, MANEJO E CONSERVAÇÃO DE SOLOS > #39.29.6 - DE APTIDÃO AGRÍCOLA	29,3369	ha
74 - Parecer técnico > AGRONOMIA, AGRÍCOLA, FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA > USO, MANEJO E CONSERVAÇÃO DE SOLOS > #39.29.1 - DE MANEJO E CONSERVAÇÃO DO SOLO	29,3369	ha

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

## 5. Observações

Avaliação de imóvel rural

## 6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar
- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/lgpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

## 7. Entidade de Classe

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 2b55Y  
Impresso em: 19/09/2025 às 10:26:23 por: , ip: 179.152.167.151www.crea-mg.org.br  
Tel: 0800 031 2732atendimento@crea-mg.org.br  
Fax:Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**CREA-MG****ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº MG20254299084****Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data\_\_\_\_\_  
ANTONIO DOS SANTOS JUNIOR - CPF: 059.771.646-37\_\_\_\_\_  
DAVID PRADO E GUIMARÃES - CPF: 069.098.816-80**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**Valor da ART: **R\$ 103,03** Registrada em: **19/09/2025** Valor pago: **R\$ 103,02** Nosso Número: **8609280881**A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 2b55Y  
Impresso em: 19/09/2025 às 10:26:25 por: , ip: 179.152.167.151www.crea-mg.org.br  
Tel: 0800 031 2732atendimento@crea-mg.org.br  
Fax:Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**CREA-MG****ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº MG20254299561****Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

**1. Responsável Técnico****LEONARDO DE OLIVEIRA TIMOTEO**Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**RNP: **1421040590**Registro: **343069MG****2. Dados do Contrato**Contratante: **DAVID PRADO E GUIMARÃES****RUA TRINTA E OITO-A**

Complemento:

Cidade: **ITUIUTABA**Bairro: **CENTRO**UF: **MG**CPF/CNPJ: **069.098.816-80**Nº: **402**CEP: **38300094**Contrato: **Não especificado**Valor: **R\$ 9.400,00**Ação Institucional: **Outros**Celebrado em: **18/09/2025**Tipo de contratante: **Pessoa Física****3. Dados da Obra/Serviço****RUA TRINTA E OITO-A**

Complemento:

Cidade: **ITUIUTABA**Data de Início: **18/09/2025**Finalidade: **OUTROS**Proprietário: **DAVID PRADO E GUIMARÃES**Bairro: **CENTRO**UF: **MG**Coordenadas Geográficas: **0, 0**Código: **Não Especificado**Nº: **402**CEP: **38300094**CPF/CNPJ: **069.098.816-80****4. Atividade Técnica**

3 - Assistência

74 - Parecer técnico &gt; CONSTRUÇÃO CIVIL &gt; EDIFICAÇÕES &gt; DE IMÓVEIS &gt; #1.1.9.2 - PARA FINS COMERCIAIS

Quantidade

729,48

Unidade

m²

74 - Parecer técnico &gt; CONSTRUÇÃO CIVIL &gt; EDIFICAÇÕES &gt; DE IMÓVEIS &gt; #1.1.9.3 - PRA FINS RESIDENCIAIS

729,48

m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

Avaliação de imóvel urbano

**6. Declarações**

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/igpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

**7. Entidade de Classe**

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

LEONARDO DE OLIVEIRA TIMOTEO - CPF: 095.843.426-30

DAVID PRADO E GUIMARÃES - CPF: 069.098.816-80

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 079dz  
Impresso em: 19/09/2025 às 10:23:32 por: , ip: 179.152.167.151www.crea-mg.org.br  
Tel: 0800 031 2732atendimento@crea-mg.org.br  
Fax:Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20, sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWBDocumento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**CREA-MG****ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº MG20254299561****Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**Valor da ART: **R\$ 103,03** Registrada em: **19/09/2025** Valor pago: **R\$ 103,02** Nosso Número: **8609281652**A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 079dz  
Impresso em: 19/09/2025 às 10:23:33 por: , ip: 179.152.167.151www.crea-mg.org.br  
Tel: 0800 031 2732atendimento@crea-mg.org.br  
Fax:Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA CRISTINA DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 15:20 , sob o número WJMJ25422177410  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028209-16.2024.8.26.0100 e código iBdXajji.Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDXXN AEEHT ZV2YC PWDWB