LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE GLEBA URBANA SITUADA ÀS MARGENS DA RODOVIA BR-040, Nº 84 KM 807 – MORADA DA GARÇA, MATIAS BARBOSA/MG.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 6.800.000,00;

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R$ 5.440.000,00.



OUTUBRO DE 2021

AGV ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rodovia Januário Carneiro, 9381, sala 701, Vale do Sereno, Nova Lima/MG, Cep: 34.006-057

Contato: (31) 99725-3982 - www.agvengenharia.com – contato@agvengenharia.com

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

AGV ENGENHARIA

RESUMO

OBJETO: Gleba urbana;

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado;

FINALIDADE: Para fins de venda;

ENDEREÇO: Às margens da Rodovia BR-040, nº 84 km 807 – Morada da Garça, Matias Barbosa/MG;

ÁREA TOTAL: 67.626,00 m²;

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO (OUTUBRO/2021):

- **VALOR DE MERCADO:** R$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais);
- **LIQUIDEZ:** Baixa;
- **VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:** R$ 5.440.000,00 (cinco milhões e quatrocentos e quarenta mil reais).

METODOLOGIA UTILIZADA:

- **MÉTODO 1:** Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM);
  - **TRATAMENTO DOS DADOS:** Inferência estatística;
  - **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:**
    - **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II;
    - **GRAU DE PRECISÃO:** III.
- **MÉTODO 2:** Involutivo;
  - **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:**
    - **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II.

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

- **ANDRÉ VALADÃO CALDEIRA:** Engenheiro Civil, CREA/MG 177.090/D;
- **GUSTAVO PIRES VALADÃO:** Engenheiro Produção/Civil, CREA/MG 135.837/D.

DATA: 25/10/2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

AGV ENGENHARIA

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
1.1 METODOLOGIA 5
1.2 PROPRIETÁRIO 6
2 OBJETO 6
3 OBJETIVO 6
4 FINALIDADE 6
5 CONSIDERAÇÕES GERAIS 6
5.1 VISTORIA TÉCNICA 6
5.2 ANÁLISE DOCUMENTAL 6
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 7
6.1 LOCALIZAÇÃO 7
6.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 7
6.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 8
7 DETALHAMENTO DA PESQUISA 9
7.1 MÉTODOS UTILIZADOS 9
7.2 DETALHAMENTO DA PESQUISA 11
7.2.1 Memorial analítico 12
7.2.2 Pesquisa de valores 12
7.3 IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO 13
7.3.1 Variável dependente 13
7.3.2 Variáveis independentes 13
7.4 VARIÁVEIS UTILIZADAS 14
8 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA 15
9 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 21
9.1 INTRODUÇÃO 21
9.2 CENÁRIO ECONÔMICO 21
9.2.1 Produto Interno Bruto (PIB) 21
9.2.2 Despesa e consumo das famílias 22
9.2.3 Taxa Selic 23
9.2.4 Agronegócio 24
9.2.5 Construção civil 25

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

9.2.6 Mercado imobiliário **25**
9.2.7 Município de Matias Barbosa/MG **27**
9.3 CONCLUSÃO 27
10 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA **28**
11 ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO **28**
11.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS (LOTE PARADIGMA) 28
11.2 MÉTODO INVOLUTIVO (GLEBA) 29
12 PREMISSAS REFERENTES AO LAUDO DE AVALIAÇÃO **29**
13 CONCLUSÃO **30**
14 FINALIZAÇÃO **31**
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO **32**
ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO **44**
ANEXO III – RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS/GRÁFICOS (SISDEA) **46**
ANEXO IV – MATRÍCULA **52**
ANEXO V – BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO **54**
ANEXO VI – PROJETO **56**

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1 METODOLOGIA

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado em conformidade com a **NBR 14653 – "Avaliação de Bens"**, em sua **Parte 1 (Procedimentos Gerais)** e **Parte 2 (Imóveis Urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e utilizou-se o Software "SisDEA" para o tratamento científico dos dados através da Inferência Estatística.

De acordo com o subitem 6.6 da **NBR 14653-1:2019**, "A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1".

O presente trabalho não investigou as questões consideradas de caráter jurídico legal, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

Toda documentação fornecida referente ao imóvel avaliando foi analisada e a mesma foi computada como sendo correta.

Sendo assim, os responsáveis técnicos por este trabalho são profissionais legalmente habilitados com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

São os profissionais:

- **André Valadão Caldeira:** Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho com especialização em Engenharia de Avaliações e Perícias e registro no CREA/MG nº 177.090/D, IBAPE/MG nº 916 e ASPEJUDI nº 1.142;
- **Gustavo Pires Valadão:** Engenheiro de Produção/Civil com especializações em Auditória, Avaliações e Perícias de Engenharia e em Gestão, com ênfase em Gestão de Projetos, e registro no CREA/MG nº 135.837/D e IBAPE/MG nº 1.151 e ASPEJUDI nº 1.176.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

1.2 PROPRIETÁRIO

- **Nome:** TERRA IMÓVEIS LTDA;
- **CNPJ:** 66.404.989/0001-07.

2 OBJETO

O presente Laudo de Avaliação tem como imóvel objeto a gleba urbana situada às margens da Rodovia BR-040, nº 84 km 807 – Morada da Garça, Matias Barbosa/MG.

3 OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado do seu imóvel objeto.

4 FINALIDADE

O presente Laudo de Avaliação tem como finalidade determinar o valor de mercado do seu imóvel objeto para fins de venda.

5 CONSIDERAÇÕES GERAIS

5.1 VISTORIA TÉCNICA

No dia 18/10/2021 (18 de outubro de 2021) foi realizada a vistoria técnica no imóvel objeto deste Laudo de Avaliação, a qual permitiu realizar verificações internas e externas para fins de caracterização do mesmo, além do reconhecimento da região, análise do entorno e obtenção de dados de mercado.

5.2 ANÁLISE DOCUMENTAL

Para subsidiar a elaboração deste Laudo de Avaliação foram fornecidos aos seus responsáveis técnicos os seguintes documentos:

- Matrícula (**Anexo IV**);
- Boletim de Cadastro Imobiliário (**Anexo V**);
- Projeto (**Anexo VI**).

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto deste Laudo de Avaliação está situado às margens da Rodovia BR-040, nº 84 km 807 – Morada da Garça, Matias Barbosa/MG, conforme apresentado a seguir pela **Figura 1**.

Figura 1 – Mapa de localização do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação.



Fonte: Adaptado do Google Earth, 2021.

- **Coordenadas geográficas:**
  - **Latitude:** 21° 52' 9.62" S;
  - **Longitude:** 43° 21' 1.51" W.

6.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Bairro Morada da Garça, onde está situado o imóvel objeto deste Laudo de Avaliação, está inserido numa região a qual possui as seguintes características, infraestruturas urbanas, equipamentos comunitários e serviços:

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

- **Zoneamento:** Zona urbana;
- **Densidade demográfica:** Baixa;
- **Predominância de construções:** Padrão Médio;
- **Macrolocalização:** Situado à aproximadamente 8,3 km de distância do Centro de Matias Barbosa/MG;
- **Serviços, equipamentos comunitários e infraestrutura urbana:**
    - Sistema de drenagem urbana;
    - Pavimentação asfáltica;
    - Rede de energia elétrica;
    - Rede abastecimento de água;
    - Rede de telefone;
    - Serviço de coleta de lixo.

6.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste Laudo de Avaliação se trata de um terreno urbano com as seguintes características:

- **Tipologia:** Gleba;
- **Implantação:** Isolada;
- **Utilização/Vocação:** Mista (Residencial/Comercial);
- **Topografia:** Predominantemente plano;
- **Área total:** 67.626,00 m².

Observação: O imóvel objeto deste Laudo de Avaliação está localizado em uma região na qual está prevista a instalação de um loteamento residencial. No entanto, o mesmo ainda não possui sua infraestrutura definitiva, conforme Projeto (**Anexo VI**).

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

7 DETALHAMENTO DA PESQUISA

7.1 MÉTODOS UTILIZADOS

Para avaliação do valor do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), conforme disposto no item 8.2.1 da **NBR 14653-2:2011**, pois é reconhecidamente o que melhor representa a realidade de mercado, em conjunto com o Método Involutivo, conforme item 8.2.2 da **NBR 14653-2:2011**, visto que o terreno do imóvel avaliando possui grandes dimensões e, conforme pesquisa realizada, no mercado imobiliário local não há imóveis em oferta ou transacionados com características e dimensões semelhantes para a adoção única e exclusiva do MCDDM nesta avaliação.

Acontece que ao se avaliar glebas de terras em áreas urbanas, ou seja, terrenos de grandes dimensões passíveis de receber urbanização ou obras de infraestrutura visando seu aproveitamento eficiente, ou para encontrar o valor de mercado de terrenos com elevado potencial de utilização quando no entorno não existir quantidade de dados de mercado semelhantes suficiente para formar uma amostra representativa, o engenheiro avaliador poderá fazer uso do Método Involutivo para realizar a avaliação do imóvel.

Diante disso, a **NBR 14653-1:2019**, em seu item 7.2.2 descreve o Método Involutivo da seguinte forma:

> *"Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método Involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial."*

Em resumo, o Método Involutivo avalia um bem com base no cálculo das despesas de urbanização do imóvel, incluindo os gastos com vendas (corretagem, lucros, publicidade, administração, etc), e das receitas provenientes da comercialização das unidades (lotes, salas comerciais, apartamentos, etc) previstas pelo projeto hipotético idealizado pelo avaliador, tudo conforme as condições mercadológicas e as capacidades e limitações relacionadas à execução do empreendimento.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Sendo assim, para se realizar a avaliação do lote paradigma pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), foram coletados no mercado imobiliário 40 (quarenta) dados de imóveis em oferta na região analisada. Para esses dados coletados foram consideradas todas as características e atributos que pudessem influenciar na formação dos valores desses imóveis. Esses dados foram tratados através da estatística inferencial, pois se trata de um procedimento científico capaz de deduzir mais segura e fielmente as nuances e tendências mercadológicas de uma amostra colhida com os critérios técnicos adequados.

É recomendável realizar preliminarmente a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra, a influência das variáveis que presumivelmente expliquem a variação dos preços a forma dessa variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças a priori do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis os seguintes métodos:

- **Tratamento por fatores:** homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

trabalho de campo, até o exame final dos resultados. O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação.

Em todo caso, a qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) Correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
b) Isenção das fontes de informação;
c) Identificação das fontes de informação;
d) Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
e) Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados;
f) Inserção de mais de um tipo de agrupamento no mesmo modelo.

Nestes casos, o engenheiro avaliador deve se certificar de ter contemplado as diferenças significativas entre esses grupos, sendo obrigatória a verificação da influência das interações entre as variáveis. Sendo assim, foram testadas todas as variáveis importantes na formação do valor de venda do lote paradigma do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação e escolhidas as que melhor representam o modelo, obtendo então o valor de venda do lote paradigma que será utilizado, na sequência, durante a realização do Método Involutivo, o qual, por sua vez, nos fornecerá o valor da gleba.

7.2 DETALHAMENTO DA PESQUISA

Neste ponto iremos descrever a metodologia utilizada durante a pesquisa de mercado de terrenos na região do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação para assim poder realizar a avaliação do lote paradigma e, posteriormente, poder realizar a avaliação do valor da gleba.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

7.2.1 Memorial analítico

Após realizar a vistoria técnica do imóvel avaliando e verificar suas características construtivas, de posição, topografia, infraestrutura e predominância de ocupação da região e outros fatores influenciáveis na determinação do seu valor, executou-se a pesquisa de dados de terrenos no mercado imobiliário da região onde o imóvel objeto de estudo deste Laudo de Avaliação está inserido.

Para isso foram realizados contatos diretos com proprietários de imóveis e imobiliárias buscando imóveis com a mesma tipologia, ofertados e/ou transacionados. Todas as informações fornecidas por terceiros foram consideradas como sendo corretas com premissa na boa boa-fé dos mesmos.

7.2.2 Pesquisa de valores

No planejamento de uma pesquisa de mercado o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se de todas as evidências disponíveis. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve ser iniciada pela caracterização e delimitação do mercado em análise com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor do imóvel.

Desse modo, na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

De acordo com a **NBR 14653-1:2019**, no seu item 6.4, "Convém que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação".

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Sendo assim, para a avaliação do valor de mercado do lote paradigma do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação foi realizada uma pesquisa no mercado imobiliário, obtendo valores e características de terrenos transacionados e em oferta para venda na região do imóvel avaliando no mês de outubro de 2021 (**Anexo II**).

7.3 IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

7.3.1 Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

7.3.2 Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, cômodos, andar), de localização (por exemplo, bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (por exemplo, oferta ou transação, época e condição do negócio à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

a) Pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdade necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

b) Pelo emprego de variáveis proxy, por exemplo:

- Custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;
- Índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, Níveis de renda da população, para expressar localização;
- Coeficientes de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;
- Valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda.

c) Por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerador dos códigos deve constar no laudo de avaliação de acordo com Anexo A da **NBR 14.653-2011**;

d) Por meio de códigos alocados construídos.

7.4 VARIÁVEIS UTILIZADAS

A seguir serão apresentadas as variáveis importantes na formação do valor de venda do lote paradigma do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação, as quais foram escolhidas por melhor representarem o modelo:

- **Variável Dependente:**
  - **Valor unitário com FO (R$/m²):** variável explicada ou resposta referente ao valor unitário de venda do imóvel em relação à sua área total com aplicação de um Fator Oferta (FO)/desconto de 5,0%, referente à margem de negociação usualmente adotada pelo mercado imobiliário, expressa em R$/m².

- **Variáveis Independentes:**
  - **Distância ao polo valorizante (km):** variável quantitativa que indica a distância entre o município de Juiz de Fora/MG e o imóvel, sendo esta cidade verificada como principal polo valorizante da região, expressa em quilômetros (km);

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

- **Topografia:** variável qualitativa que indica a qualidade da topografia do imóvel, com base nos seguintes códigos alocados: 1 = Muito ondulado/ Montanhoso, 2 = Suavemente ondulado/Aclives e declives suaves e 3 = Predominantemente plano/Totalmente plano;
- **Vocação:** variável qualitativa dicotômica que indica a vocação/utilização principal do imóvel, com base nos seguintes códigos alocados: 0 = Residencial (Não comercial) e 1 = Comercial ou Misto;
- **Condomínio:** variável dicotômica que indica se imóvel está inserido ou não em condomínio/loteamento fechado, com base nos seguintes códigos alocados: 0 = Imóvel fora de condomínio/loteamento fechado e 1 = Imóvel em condomínio/loteamento fechado;
- **Área total (m²):** variável quantitativa que indica a área total do terreno do imóvel, expressa em m².

Sendo assim, o modelo inferencial que demonstrou o melhor ajuste aos pontos da amostra apresenta a seguinte relação matemática:

Valor unitário com FO (R$/m²) = +135,5893905 * e^(-0,0003919061221 * **Distância ao polo valorizante (km)²**) * e^(+0,5925704991 * ln (**Topografia**) * e^(+0,187643952 * **Vocação**) * e^(+0,1180112305 * **Condomínio**) * e^(+27538,04021 / **Área total (m²)²**)

8 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Para realizar a projeção do valor de venda do lote paradigma utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), primeiramente temos que a área do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação foi considerada como sendo passível de desmembramento, criando diversos lotes menores. Isto porque as características físicas do terreno do imóvel objeto apresentaram-se propícias para tal desmembramento e, além disso, a região em que o mesmo está inserido apresentou-se atrativa para esse tipo de utilização, havendo inclusive diversos imóveis deste mesmo segmento na região.

Também temos que o lote paradigma foi considerado como sendo um lote hipotético com 360,00 m² de área total, visto que se trata de uma área padrão (12x30m) usualmente adotada pelo mercado imobiliário de implantação de empreendimentos dessa

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

natureza. Sendo assim, temos a seguir os dados para realizar a projeção do valor de venda do lote paradigma do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação:

- **Distância ao polo valorizante (m):** 18,00;
- **Topografia:** 3;
- **Vocação:** 1;
- **Condomínio:** 1;
- **Área total (m²):** 360,00.

Substituindo esses atributos na equação mostrada anteriormente e adotando uma confiabilidade de 80%, obtêm-se então os seguintes intervalos globais de confiança para o valor de venda do lote paradigma do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação.

Tabela 1 – Resultados da regressão linear para o valor de venda do lote paradigma.

Regressão linear	Mínimo	Médio	Máximo	Campo de arbítrio mínimo	Campo de arbítrio máximo
Valor unitário para venda (R$/m²)	R$338,48	**R$384,44**	R$436,44	R$326,78	R$442,11

Fonte: Autores, 2021.

Sendo assim, para determinação do valor de venda do lote paradigma, utilizou-se a estimativa pela moda. Na escolha do seu valor de venda, optou-se pelo valor médio (R$384,44/m²), visto que foi aplicado um Fator Oferta (FO)/desconto de 5,0% nos valores das amostras utilizadas referente à margem de negociação usualmente adotada pelo mercado imobiliário.

De posse do valor de mercado do metro quadrado (m²) calculado para o lote paradigma utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), vamos seguir como a aplicação do Método Involutivo, utilizando uma das equações predefinidas consagradas e utilizadas com êxito em avaliações de glebas de terras. Trata-se da proposta criada engenheiros Hélio de Caires e Hélio R. de Caires e descrita na seguinte bibliografia "**DE CAIRES, Hélio; CAIRES, H. R. Avaliação de Glebas Urbanizáveis. Pini, 1ª edição, 1984**", conforme modelo a seguir:

$$(I) + (II) + (III) + (IV) + (V) + (VI) = (VII)$$

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Onde:

- **(I):** Despesas de imobilização do capital e de compra (em R$);
- **(II):** Despesas de urbanização e arruamento (em R$);
- **(III):** Despesas de venda (promoção, comissões, cobrança) (em R$);
- **(IV):** Despesas de tributação (fase de urbanização) (em R$);
- **(V):** Despesas de tributação (fase de venda) (em R$);
- **(VI):** Lucro do empreendimento (em R$);
- **(VII):** Valor realizável com a venda dos lotes (em R$).

Sendo assim, cada uma dessas parcelas apresentadas anteriormente está descrita nas equações apresentadas pela **Figura 2** a seguir:

Figura 2 – Partes da equação de Hélio de Caires e Hélio R. de Caires discriminadas.

$$(I) = X * (1 + r_1)^t + D_c * X * (1 + r_1)^t$$

$$(II) = \frac{D_u}{t - n} * A_{r_1}^{t-n} * (1 + r_1)^n$$

$$(III) = D_V * \frac{V_L}{n^2} * \frac{(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}}{v} * A_{r_1}^n$$

$$(IV) = i_{t_1} * \frac{X}{K_1} * (1 + v)^{\frac{t-n}{2}} * A_{r_1}^{t-n} * (1 + r_1)^n$$

$$(V) = i_{t_2} * \frac{V_L}{2 * n * K_2} * [n * (1 + v)^{t-n} + (1 + v)^{t-1}] * A_{r_1}^n$$

$$(VI) = L * \frac{V_L}{n^2} * \frac{(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}}{v} * A_{r_2}^n$$

$$(VII) = \frac{V_L}{n^2} * \frac{(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}}{v} * A_{r_2}^n$$

$$A_{r_1}^n = \frac{[(1 + r)^n - 1]}{r_1}$$

$$A_{r_1}^{t-n} = \frac{[(1 + r)^{t-n} - 1]}{r_1}$$

Fonte: Hélio de Caires e Hélio R. de Caires, 1984.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Desse modo, todos os atributos e definições utilizadas para o cálculo da implantação do empreendimento imobiliário hipotético serão apresentados e descritos pela **Tabela 2** a seguir:

Tabela 2 – Atributos e descrições utilizadas para aplicação das fórmulas.

Dados		
Atributo	Valor	Descrição
Alotp =	360,00	Alotp = Área do lote paradigma (em m²);
At =	67626,00	At = Área total da gleba bruta (em R$);
K =	0,35	K = % de área perdida com ruas, praças, espaços livres, reservas ambientais, etc (em %);
Ap =	23669,10	Ap = Área pública (Ap = K% x At) (em m²);
Au =	43956,90	Au = Área útil da gleba ou área loteável (Au = At - Ap) (em m²);
q =	384,44	q = Preço unitário por m2 de venda da área útil (em R$);
VL =	16898790,64	VL = Valor total apurado na venda dos lotes (VL = q x Au);
Curb =	90,92	Curb = Custo de urbanização por m² (em R$/m²);
Dc =	0,05	Dc = Despesas de compra de gleba bruta, incluindo despesas com certidões,escrituras, imposto de transmissão (sisa), registro (em %);
Dv =	0,10	Dv = Despesas de venda dos lotes, incluindo despesas administrativas, publicidade e corretores (em %);
Du =	3996476,51	Du = Despesas de urbanização, incluindo projetos, levantamento topográfico e melhoramentos públicos (Du = Curb x Au) (em R$);
L =	0,20	L = Lucro do empreendimento (em %);
r1 =	0,0060	r1 = Taxa de juros dos capitais investidos (em %);
r2 =	0,0060	r2 = Taxa de juros dos capitais realizados (em %);
t =	30,00	t = Prazo total do investimento, incluindo os prazos de projeto e execução da urbanização, loteamento e venda dos lotes (em meses);
n =	24,00	n = Prazo provável de venda dos lotes (do fim da urbanização ao fim das vendas) (em meses);
t – n =	6,00	t – n = Prazo necessário à urbanização e loteamento (em meses);
it1 =	0,00083	it1 = Alíquota do imposto territorial sobre a gleba, durante a fase de urbanização (em %);
it2 =	0,00000	it2 = Alíquota do imposto territorial sobre os lotes, durante a fase de venda (em %);
m =	0,00000	m = Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba (em %);
v =	0,00250	v = Taxa de valorização anual média dos lotes (em %);
K1 =	1,00	K1 = Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal da mesma gleba;
K2 =	1,00	K2 = Relação entre o valor de mercado e valor fiscal dos lotes.
Ar1^n =	25,7312	Ar^n = Montante das anuidades de 1,00 a juros compostos, sob a taxa "r", no fim do prazo "n";
Ar1^t-n=	6,0907	
Ar2^n =	25,7312	

Fonte: Autores, 2021.

Para compreender melhor as informações apresentadas pela **Tabela 2** anterior, temos o seguinte:

1º) Ao atributo "Alotp", o qual se refere à área do lote paradigma, foi atribuído o valor de 360,00 m², visto que se trata de uma área padrão (12x30m) usualmente adotada pelo mercado imobiliário de implantação de empreendimentos dessa natureza, conforme explicado anteriormente;

2º) Ao atributo "At", o qual se refere à área total da gleba de terras, foi atribuído o valor de 67.626,00 m², que é a área total da gleba de terras bruta, de acordo com a Matrícula (**Anexo VI**), com o Boletim de Cadastro Imobiliário (**Anexo V**) e com o Projeto (**Anexo VI**) do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação;

3º) Ao atributo "K", o qual se refere ao percentual de área destinada às ruas, praças, espaços livres e reservas ambientais (áreas públicas) de um empreendimento

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

imobiliário, foi atribuído o coeficiente 0,35 (35%), que é a porcentagem de área mínima usualmente adotada pelo mercado imobiliário de implantação de empreendimentos dessa natureza, para a destinação da infraestrutura de um desmembramento desse tipo;

4º) Ao atributo "Ap", o qual se refere à dimensão da "área pública" ou área descontada da área total da gleba de terras bruta, destinada às ruas, praças, espaços livres e reservas ambientais (áreas públicas) de um empreendimento imobiliário, foi atribuído o valor de 23.669,10 m², que é a resposta referente ao cálculo do percentual de 35% da área total da gleba de terras bruta, 67.626,00 m²;

5º) Ao atributo "Au", o qual se refere à dimensão da "área útil" ou "área loteável" restante, após ser descontada da área total da gleba de terras a "área pública" destinada às ruas, praças, espaços livres e reservas ambientais (áreas públicas) do empreendimento imobiliário, foi atribuído o valor de 43.956,90 m², que é a resposta referente ao cálculo do restante da área total da gleba de terras bruta descontada;

6º) Ao atributo "q", o qual se refere ao preço unitário de venda da "área útil" ou "área loteável", foi atribuído o valor de R$384,44/m², que corresponde ao valor de mercado calculado para o metro quadrado (m²) do lote paradigma utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), conforme demonstrado anteriormente;

7º) Ao atributo "VL", o qual se refere ao valor total apurado na venda dos lotes, ou seja, na venda da "área útil" ou "área loteável", foi atribuído o valor de R$ 16.898.790,64, que é a resposta referente ao cálculo de multiplicação do preço de venda unitário calculado (R$384,44/m²) pela "área útil" ou "área loteável" do empreendimento (43.956,90 m²);

8º) Ao atributo "Curb", o qual se refere ao custo de urbanização do parcelamento e infraestrutura geral do empreendimento imobiliário, foi atribuído o valor de R$90.918,07 ou R$90,92/1.000 m², de acordo com a **Tabela de Composição de Preços para Orçamentos (TCPO)**, publicada pela Editora PINI, com base mais atual do mês de setembro de 2021, conforme demonstrado pela **Tabela 3** apresentada a seguir:

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Tabela 3 – Custo de urbanização do parcelamento para módulos de 1.000,00 m² de área útil de lotes.

Custos de Urbanização		
Item	Serviço	Valor (R$/1000m²)
1	Topografia	11014,68
2	Terraplenagem (Leve)	1589,03
3	Rede de água potável	12383,93
4	Rede de esgoto sanitário	23031,00
5	Drenagem de água pluviais	7427,15
6	Iluminação pública	3268,35
7	Pavimentação	23245,32
8	Guias e sarjetas	8958,61
Custo total por 1000m²		90918,07
Custo de urbanização (Curb) por m²		**90,92**
Valores conforme TCPOweb PINI (Data de Referência = Setembro/2021) - Avaliação de Glebas		

Fonte: Adaptado de TCPOweb PINI, 2021.

Observação: Aos demais atributos foram adotados valores usualmente utilizados pelo mercado imobiliário de implantação de empreendimentos dessa natureza.

Sendo assim, substituindo os valores dos atributos anteriores na equação predefinida de Hélio de Caires e Hélio R. de Caires mostrada anteriormente, temos na **Tabela 5** a seguir o valor da avaliação para a gleba:

Tabela 4 – Resultado da avaliação para a gleba – Método Involutivo.

Termos	Calculado	Descrição
(I) =	R$ 8.527.558,85	(I) = Despesas de imobilização do capital e de compra (em R$);
(II) =	R$ 4.683.240,04	(II) = Despesas de urbanização e arruamento (em R$);
(III) =	R$ 1.892.980,86	(III) = Despesas de venda (promoção, comissões, cobrança) (em R$);
(IV) =	R$ 40.067,137	(IV) = Despesas de tributação (fase de urbanização) (em R$);
(V) =	R$ -	(V) = Despesas de tributação (fase de venda) (em R$);
(VI) =	R$ 3.785.961,72	(VI) = Lucro do empreendimento (em R$);
(VII) =	R$ 18.929.808,61	(VII) = Valor realizável com a venda dos lotes (em R$);
X =	R$ 6.787.283,73	Valor da Gleba pelo modelo dinâmico com equação predefinida (em R$).

Fonte: Autores, 2021.

Diante do exposto, com arredondamento em até 1% previsto na **NBR 14653-1:2019**, o valor do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação é avaliado para venda nos dias atuais em **R$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais)**.

Observação: Esse valor tem como base a data atual deste Laudo de Avaliação, conforme consta no encerramento do mesmo.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

9 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

9.1 INTRODUÇÃO

Dentre uma variedade de fatores existentes, há quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de imóveis e, consequentemente, os seus valores de mercado, as quais são: fatores sociais, tendências econômicas, características ambientais e governo. Sendo assim, faz-se necessária uma análise minuciosa da região onde está inserido o bem imóvel e a sua adequada caracterização, bem como identificar todos os fatores/variáveis que influenciam diretamente no seu valor de mercado.

9.2 CENÁRIO ECONÔMICO

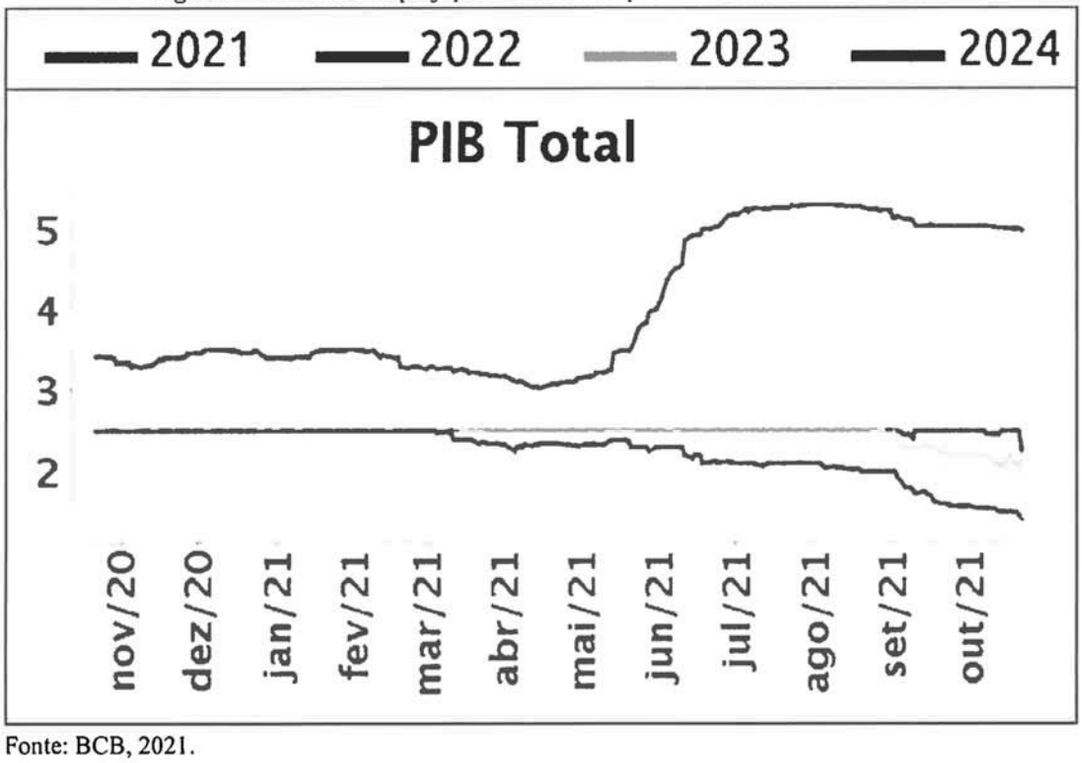
9.2.1 Produto Interno Bruto (PIB)

O início deste ano é marcado por previsões e, para analistas do mercado financeiro consultados pelo Banco Central Brasileiro (BCB), a expectativa é pela retomada da economia brasileira. Segundo dados mais recentes do Boletim Focus divulgado no mês de outubro, no dia 25/10/2021 (25 de outubro de 2021), a expectativa é de diminuição do Produto Interno Bruto (PIB) em 4,97% em 2021, após a recessão de 2020 ocorrida devido a pandemia do novo coronavírus. A crise sanitária ainda não cessou, mas a expectativa é de continuidade na recuperação das atividades que passaram por choque no ano passado. Sendo assim, a seguir a **Figura 3** apresenta o histórico de projeções para o PIB nos últimos meses.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 3 – Histórico de projeções do mercado para o PIB nos últimos meses.



Fonte: BCB, 2021.

9.2.2 Despesa e consumo das famílias

Após duas quedas consecutivas, o indicador de Intenção de Consumo das Famílias (ICF), apurado pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), subiu 2,1% em junho ante maio, para 67,5 pontos. Na comparação com junho do ano passado, porém, o ICF ainda tem baixa de 2,6% e, apesar da alta na margem, a CNC destaca que, em pontuação, houve o pior mês de junho da série histórica do índice, iniciada em 2010 e a consolidação de um indicador positivo ao longo do ano depende da reativação da circulação social nas ruas, restrita desde o começo da pandemia.

Na passagem de maio para junho, os sete tópicos usados para cálculo do indicador registraram alta. É o caso de emprego atual (1,1%); perspectiva profissional (0,9%); renda atual (1,5%); acesso a crédito (0,9%); nível de consumo atual (2,9%); perspectiva de consumo (6,5%); e momento para duráveis. Entretanto, na comparação com junho do ano passado, houve recuos em cinco dos sete tópicos em junho desse ano: emprego atual (-2,3%); renda atual (-11,6%); acesso ao crédito (-9,1%); nível de consumo atual (-1,7%); e momento para duráveis (-1,3%). Em contrapartida, houve altas de 9,3% para perspectiva profissional e de 3,6% para perspectiva de consumo ante junho de 2020.

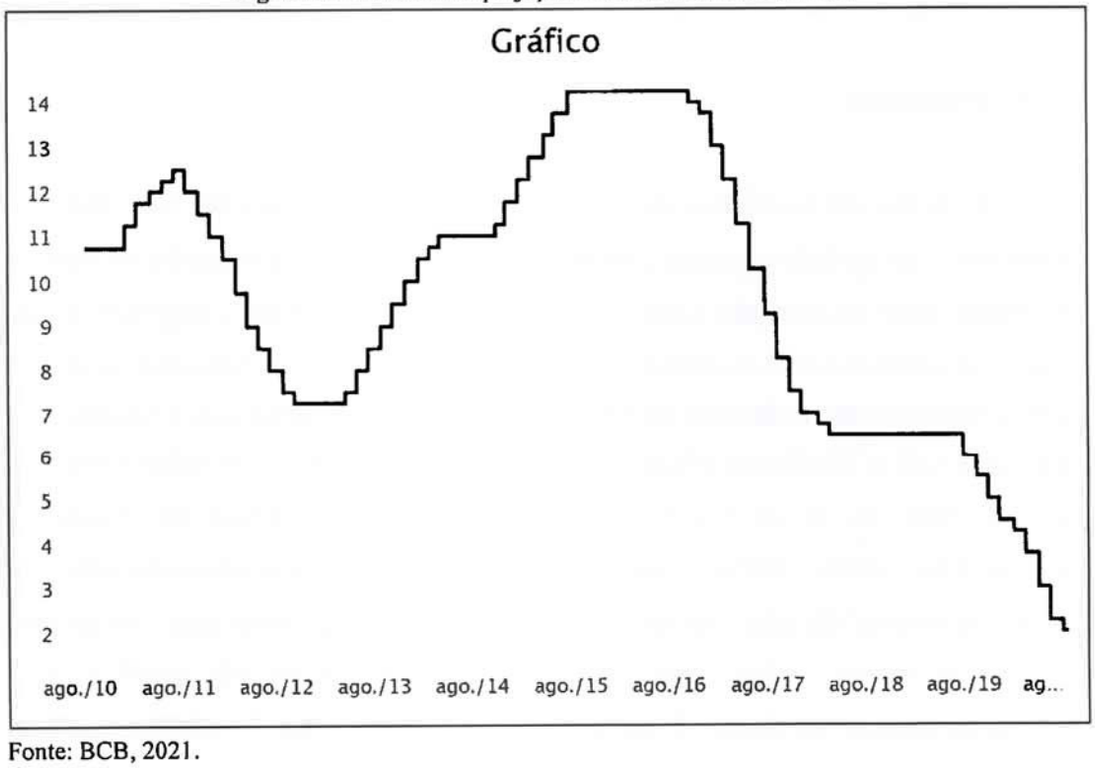
A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

9.2.3 Taxa Selic

Segundo dados mais recentes do Boletim Focus divulgado no mês de outubro, no dia 25/10/2021 (25 de outubro de 2021), a expectativa do mercado para a taxa básica de juros do Brasil em 2021, a Selic, aumentou em relação à projeção divulgada na semana anterior, marcando 8,75%. Além disso, em reunião finalizada no dia 22/09/2021 (22 de setembro de 2021), o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central Brasileiro (BCB) elevou a taxa Selic de 5,25% para 6,25% ao ano, maior patamar desde julho de 2019, o que atendeu às expectativas dos analistas, sendo este o quinto aumento consecutivo para o índice, tomado como uma estratégia de ajuste mais célere contra a probabilidade de não cumprimento da meta para a inflação deste ano. Sendo assim, a seguir as **Figuras 4** e **5** apresentam o histórico de projeções para a taxa Selic nos últimos anos e nos últimos meses e próximos anos, respectivamente.

Figura 4 – Histórico de projeções da Selic nos últimos anos.

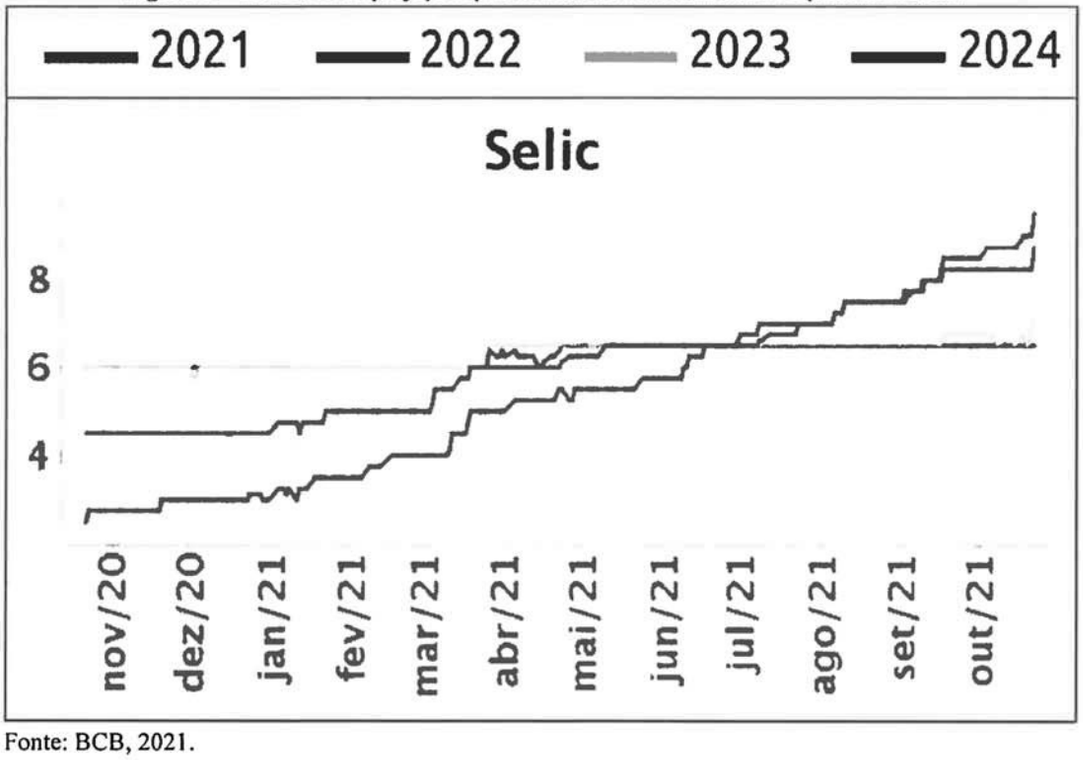


Fonte: BCB, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 5 – Histórico de projeções para a Selic nos últimos meses e próximos anos.



Fonte: BCB, 2021.

9.2.4 Agronegócio

O Índice de Confiança do Agronegócio (IC-AGRO) mensura, por meio de entrevistas com produtores agropecuários, a percepção econômica em geral, do Brasil e do estado, além da condição específica do negócio, das indústrias e cooperativas que atuam nos diferentes elos da cadeia. A divulgação desse índice é trimestral e, de acordo com a Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (FIESP) e com a Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB), em sua última publicação, o IC-AGRO fechou o primeiro trimestre de 2021 a 117,4 pontos, queda de 4,0 pontos em relação ao levantamento anterior. O recuo se deve, em boa parte, à piora na percepção das indústrias sobre a economia brasileira. Apesar disso, o nível de confiança ainda está num patamar alto. O índice atual é 17 pontos superior ao do 1º trimestre do ano passado, quando ocorreu o primeiro impacto da Covid-19. De acordo com a metodologia do estudo, resultados demonstram otimismo quando são superiores a 100 pontos, e pessimismo quando ficam abaixo dessa marca.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374291300010533587360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374291300010533587360
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

9.2.5 Construção civil

Dois indicadores distintos, desenvolvidos pela Confederação Nacional da Indústria (CNI) e pelo Instituto Brasileiro de Economia (IBRE) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), apontam que a construção civil inicia o ano de 2021 com a confiança dos empresários em alta. O Índice de Confiança da Construção (ICST) do FGV IBRE subiu 3,3 pontos em julho, para 95,7 pontos, o maior nível desde março de 2014 (96,3 pontos). Em médias móveis trimestrais, o índice avançou 3,6 pontos, a segunda alta consecutiva. Por sua vez, o Índice de Confiança do Empresário da Indústria da Construção (ICEI-Construção), medido pela CNI, cresceu 2,9 pontos em junho, alcançado 58,9 pontos. O índice varia de 0 a 100 e dados acima da linha de corte de 50 pontos indicam que os empresários estão confiantes. Sendo assim, o avanço desses índices constatados no mês julho de 2021 se devem principalmente a uma forte melhora da percepção dos empresários com relação à situação atual e ao futuro da economia brasileira.

9.2.6 Mercado imobiliário

Atualmente temos um panorama geral da economia apresentando uma leve recuperação após uma longa série recessiva no país e, com a economia em reaquecimento e indicadores econômicos positivos, existe confiança no bom avanço econômico, ainda que em meio a um cenário de incertezas deflagradas pela pandemia de COVID-19, tendo sido observados alguns resultados positivos e animadores inclusive para o setor imobiliário.

Os desafios enfrentados no ano de 2020 ensinaram aos profissionais do mercado imobiliário que é muito importante estar preparado para as mudanças repentinas e ser flexível para se adaptar a todas elas e seguir em frente. Neste ano de 2021, entretanto, não se pode afirmar que as dificuldades acabaram, as quais vão desde a adaptação ao trabalho remoto, a necessidade de adesão de novas tecnologias para visitas online e gestão imobiliária, até a confirmação da perspectiva de volta do aquecimento da economia.

Nesse sentido, 2021 já mostra alguns caminhos para o crescimento e entre eles estão a taxa Selic a 5,25% e o lançamento do programa habitacional "Casa Verde e Amarela". Ainda que não seja possível garantir que a taxa Selic permaneça neste patamar ao longo de todo o ano, a expectativa é que a taxa básica de juros do Brasil chegue a 7%

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43
Num. 10537442442 - Pág. 1

no final do ano de 2021, ou seja, não passando por uma grande alta e ficando ainda próxima do marcador atual. Portanto, o primeiro semestre de 2021 se torna o melhor período para a venda de imóveis, o que faz o mercado imobiliário ficar ainda mais aquecido. Outro incentivo é o novo programa habitacional do Governo Federal, o "Casa Verde e Amarela", que entra como substituto do conhecido "Minha Casa Minha Vida". Nesse novo formato, o foco está em três frentes: financiamento imobiliário, regularização fundiária e melhoria habitacional, possibilitando também a reforma e ampliação de casas.

Além disso, destaca-se ainda uma das mais marcantes heranças desse período de isolamento social, que é a busca por um novo tipo de imóvel mais voltado para a população de maior poder aquisitivo. Com tanto tempo de reclusão, as pessoas passaram a valorizar ainda mais a estrutura que o lar pode oferecer. Diante disso, não será surpresa o aumento de busca por área de lazer completa e espaços mais distantes dos grandes centros, já que grande parte das empresas adotou o home office até o fim do estado de pandemia ou mesmo permanentemente.

Temos também que, de acordo com a ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), o financiamento imobiliário com recursos da poupança deve crescer 27% em 2021 em relação a 2020, ultrapassando o recorde da série histórica. A expectativa da associação é que a soma dos financiamentos chegue a R$157 bilhões neste ano. No ano passado, o valor financiado foi de R$ 124 bilhões, o mais alto da série histórica (sem correções pela inflação), iniciada em 1994.

Conforme dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged), divulgados pela Secretaria de Trabalho da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia, em maio, o Brasil gerou 120 mil novas vagas de trabalho com carteira assinada. Deste total, 22.611 novos empregos formais foram gerados pelo setor da construção civil, aumento de 0,94% em comparação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, a construção abriu 317.159 novos empregos, crescimento de 15,01% frente ao mesmo período anterior. O setor é o quarto que gerou o maior número de postos de trabalho formais nestes 12 meses, atrás de serviços (+566.306), da indústria (+641.729 vagas) e do comércio (+654.196), e na frente da agropecuária (+153.631).

Sendo assim, é notório que o setor da Construção Civil vem realizando esforços para continuar trabalhando, mesmo diante das dificuldades impostas pela pandemia. Por meio de protocolos e boas práticas, o setor tem executado suas atividades preservando a

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

saúde dos seus trabalhadores e, neste contexto, cabe destacar a importância do setor para o avanço geral da economia do país.

9.2.7 Município de Matias Barbosa/MG

O município de Matias Barbosa está situado no estado de Minas Gerais e é o 276º município mais populoso do estado, reunindo 14.626 habitantes em seu território de 157.066 km², segundo estimativa de 2021 divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Sendo assim, em termos de trabalho e rendimento, no ano de 2019, o salário médio mensal no município era de 2,2 salários mínimos e sua proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era 38,7%. Na comparação com os outros municípios do estado de Minas Gerais, o município ocupava as posições 79 de 853 e 12 de 853, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 1176 de 5570 e 194 de 5570, respectivamente.

Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, o município tinha 34% da população nessas condições, o que o colocava na posição 579 de 853 dentre as cidades do estado e na posição 3770 de 5570 dentre as cidades do Brasil. Em 2018, seu PIB a preços correntes foi de R$ 530.476,82 (x1000) e o seu PIB per capita foi de R$ 36.877,08.

9.3 CONCLUSÃO

Diante disso, considerando as características físicas e de localização do imóvel objeto deste estudo e tendo como base o mercado de imóveis do mesmo segmento, principalmente na região em pauta, pode-se considerar que o imóvel objeto deste Laudo de Avaliação possui absorção pelo mercado classificada como "baixa" e liquidez classificada como "baixa", com prazo de comercialização estimado em acima de 18 meses. Vale ressaltar que foi observado um universo amostral suficiente e confiável para calcular os valores justos de mercado para o imóvel objeto.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

10 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A partir do diagnóstico de mercado realizado, para determinar o valor de liquidação forçada do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação foram adotadas as seguintes classificações e coeficientes:

- **Liquidez Média (Normal):** 0,9;
- **Liquidez Baixa:** 0,8;
- **Liquidez Baixíssima:** 0,7.

Desse modo, para o imóvel objeto deste Laudo de Avaliação, o qual possui absorção pelo mercado classificada como "baixa" e liquidez classificada como "baixa", com prazo de comercialização estimado em acima de 18 meses, temos o seguinte:

Valor de liquidação forçada = R$ 6.800.000,00 x 0,8 = **R$ 5.440.000,00**

Logo, para o imóvel objeto deste Laudo de Avaliação, o valor para liquidação forçada é de **R$ 5.440.000,00 (cinco milhões e quatrocentos e quarenta mil reais).**

Observação: Esse valor tem como base a data atual deste Laudo de Avaliação, conforme consta no encerramento do mesmo.

11 ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

11.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS (LOTE PARADIGMA)

Após concluída, verificou-se que a avaliação do lote paradigma do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Fundamentação:** A avaliação do imóvel obteve o **Grau II de Fundamentação**, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme a pontuação das Tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da **NBR 14.653-2:2011** da ABNT;
- **Precisão:** A avaliação do imóvel obteve o **Grau III de Precisão** (Amplitude =

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

25,54%), pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da Tabela 5 do item 9.2.3 da **NBR 14653-2:2011** da ABNT.

11.2 MÉTODO INVOLUTIVO (GLEBA)

Após concluída, verificou-se que a avaliação do valor do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Fundamentação:** A avaliação do imóvel obteve o **Grau II de Fundamentação**, pelo Método Involutivo, conforme a pontuação das tabelas 8 e 9 do item 9.4 da **NBR 14653- 2:2011** da ABNT.

12 PREMISSAS REFERENTES AO LAUDO DE AVALIAÇÃO

A documentação fornecida para subsidiar a elaboração deste Laudo de Avaliação é, com premissa na boa-fé dos envolvidos, considerada como sendo correta e válida, não tendo sido efetuada análise jurídica dos mesmos.

Presume-se que não existiam condições obscuras ou não aparentes com relação ao imóvel em estudo. Sendo assim, nenhuma responsabilidade é assumida pelas condições em que se encontra o imóvel e pelos serviços que possam vir a se tornar necessários.

Vale ressaltar que as informações prestadas no decorrer deste Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre o imóvel.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

13 CONCLUSÃO

O presente Laudo de Avaliação teve como objetivo a determinação do valor de mercado da gleba urbana situada às margens da Rodovia BR-040, nº 84 km 807 – Morada da Garça, Matias Barbosa/MG. Sendo assim, diante do exposto, o imóvel objeto deste Laudo de Avaliação é avaliado para venda nos dias atuais em **R$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais)**.

Após sua conclusão, verificou-se que a avaliação do valor de venda do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS (LOTE PARADIGMA)**
  - **Fundamentação:** A avaliação do imóvel obteve o **Grau II de Fundamentação**, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme a pontuação das Tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da **NBR 14653-2:2011** da ABNT;
  - **Precisão:** A avaliação do imóvel obteve o **Grau III de Precisão** (Amplitude = 25,53%), pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da Tabela 5 do item 9.2.3 da **NBR 14653-2:2011** da ABNT.

- **MÉTODO INVOLUTIVO (GLEBA)**
  - **Fundamentação:** A avaliação do imóvel obteve o **Grau II de Fundamentação**, pelo Método Involutivo, conforme a pontuação das tabelas 8 e 9 do item 9.4 da **NBR 14653- 2:2011** da ABNT.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

14 FINALIZAÇÃO

Estes avaliadores não possuem nenhuma propensão pessoal em relação à matéria envolvida neste Lado de Avaliação, nem contemplam, para o futuro, qualquer interesse no imóvel objeto desta avaliação.

Os honorários profissionais destes avaliadores não estão, de forma alguma, subordinados às conclusões deste Laudo de Avaliação.

Este trabalho foi elaborado e finalizado em total conformidade com os princípios do Código de Ética profissional do Sistema CONFEA/CREA.

Nesses termos, ficando os responsáveis técnicos subscritos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, dá-se por concluído o presente Laudo de Avaliação com 31 (trinta e uma) laudas, mais os seguintes anexos:

- **Anexo I** – Relatório fotográfico;
- **Anexo II** – Pesquisa de mercado;
- **Anexo III** – Relatórios estatísticos/gráficos (SisDEA);
- **Anexo IV** – Matrícula;
- **Anexo V** – Boletim de Cadastro Imobiliário;
- **Anexo VI** – Projeto.

Nova Lima, 25 de outubro de 2021.

Engenheiro Civil
Especialista em Avaliações e Perícias
CREA/MG 177.090/D – IBAPE/MG 916 – ASPEJUDI I 142

Gustavo Pires Valadão
Engenheiro de Produção/Civil
Especialista em Auditorias, Avaliações e Perícias
CREA/MG 135.837/D – IBAPE/MG 1.152 – ASPEJUDI I 176

A reprodução não autorizada do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

TERRA IMÓVEIS LTDA.
CNPJ 66.404.989/0001-07

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

ANEXO I

(RELATÓRIO FOTOGRÁFICO)

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

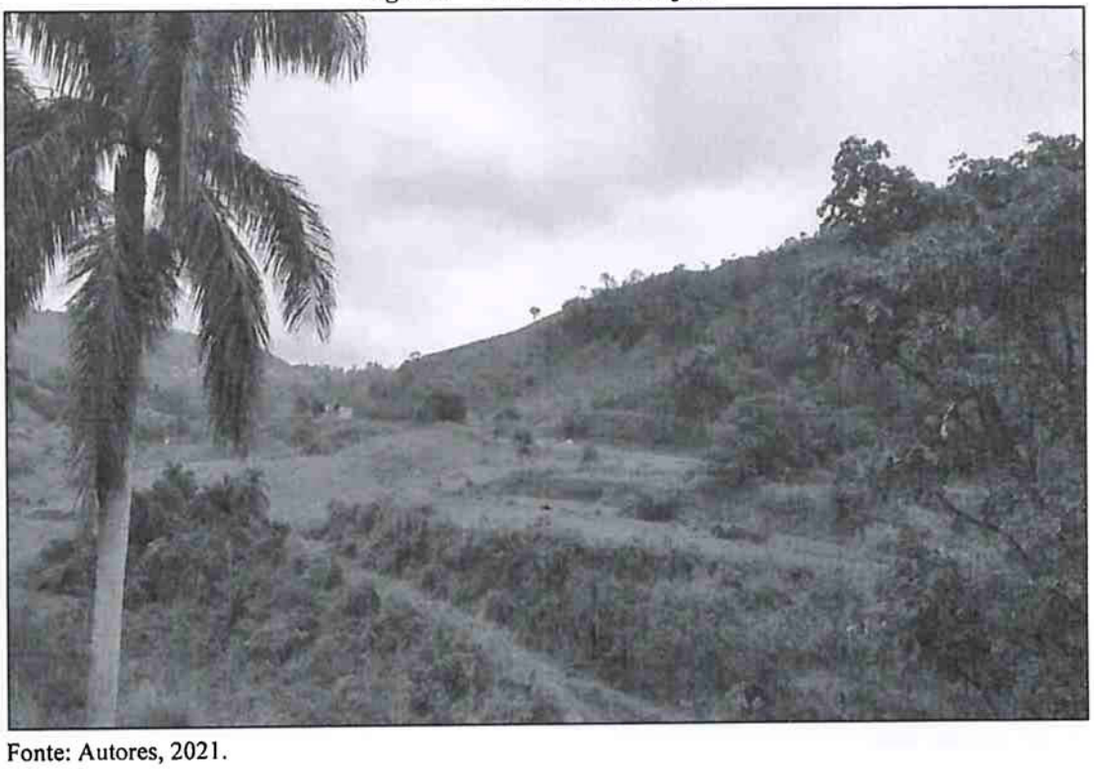
Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 6 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

Figura 7 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

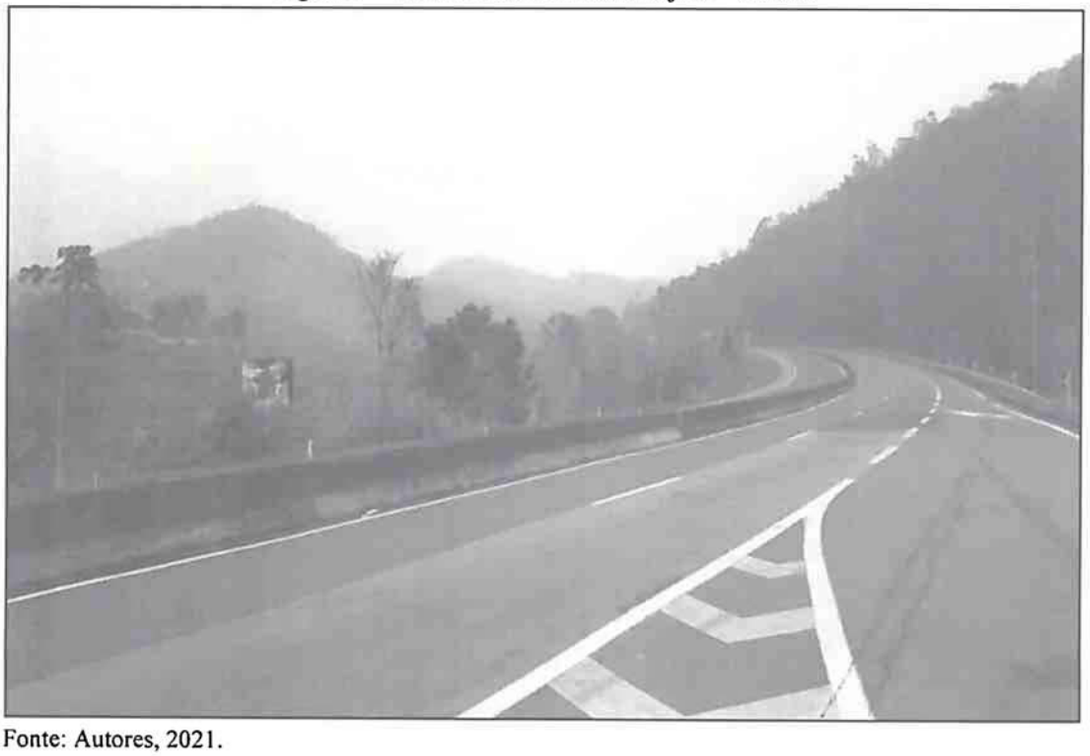
Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 8 – Via de acesso do imóvel objeto – Vista 1.



Fonte: Autores, 2021.

Figura 9 – Via de acesso do imóvel objeto – Vista 2.

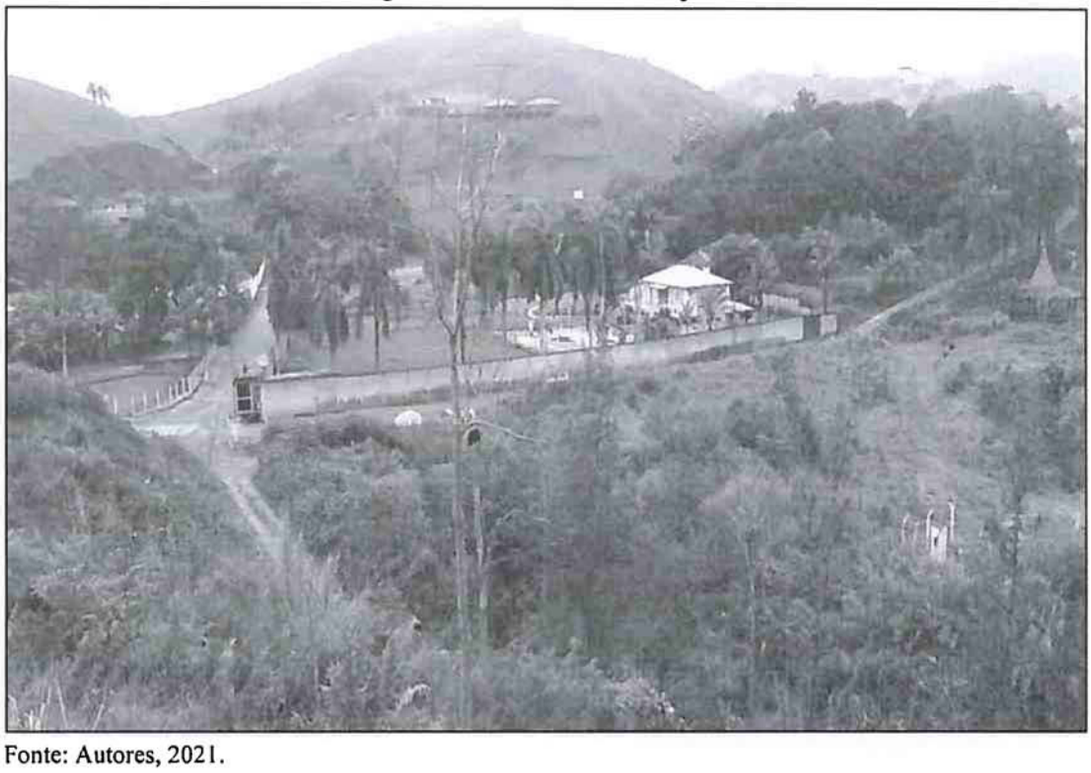


Fonte: Autores, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

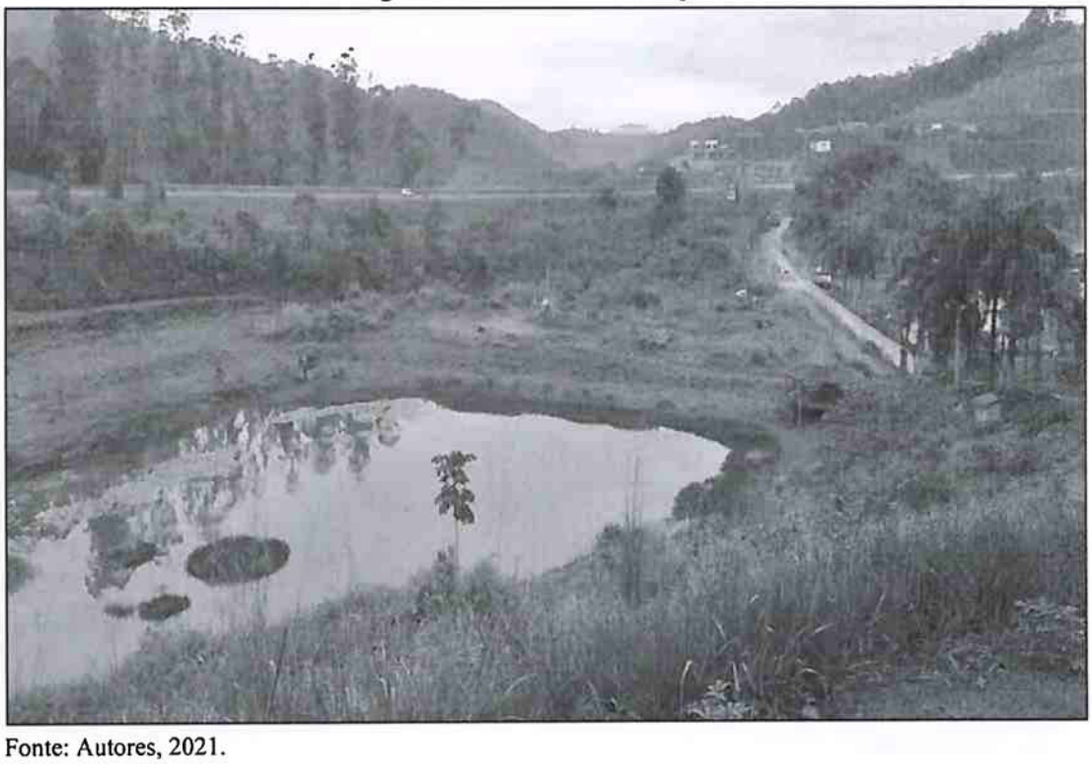
Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 10 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

Figura 11 – Vista do imóvel objeto.

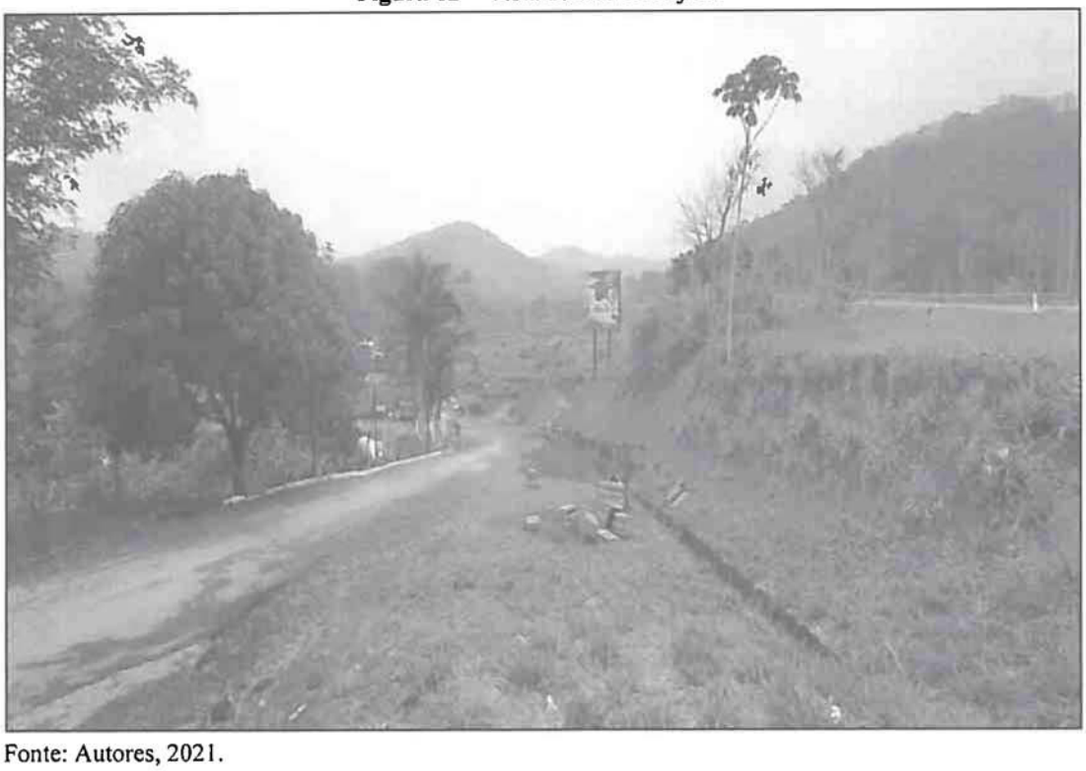


Fonte: Autores, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 12 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

Figura 13 – Vista do imóvel objeto.

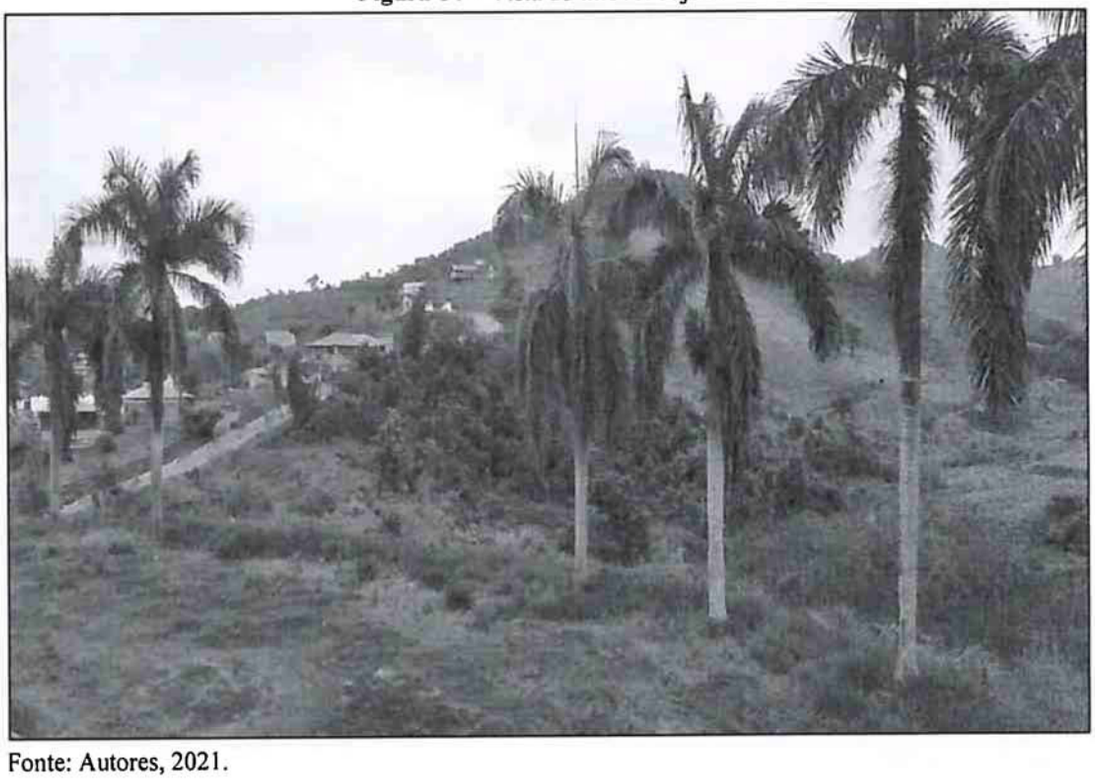


Fonte: Autores, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 14 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

Figura 15 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

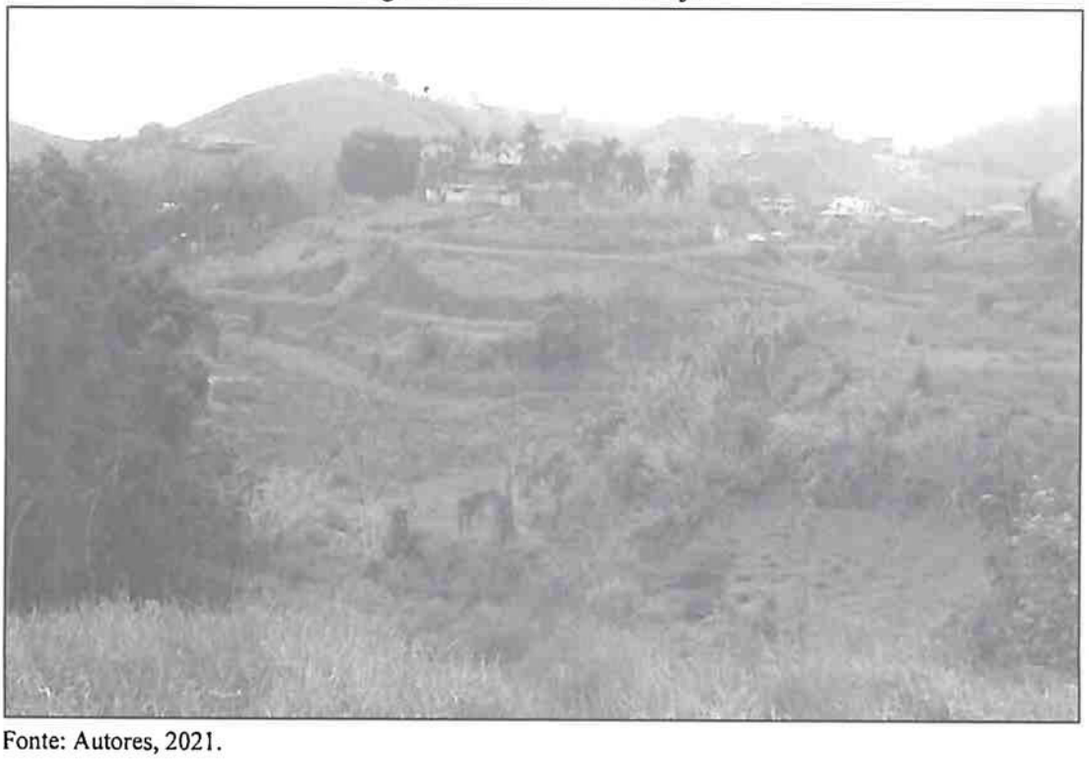
Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 16 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

Figura 17 – Vista do imóvel objeto.

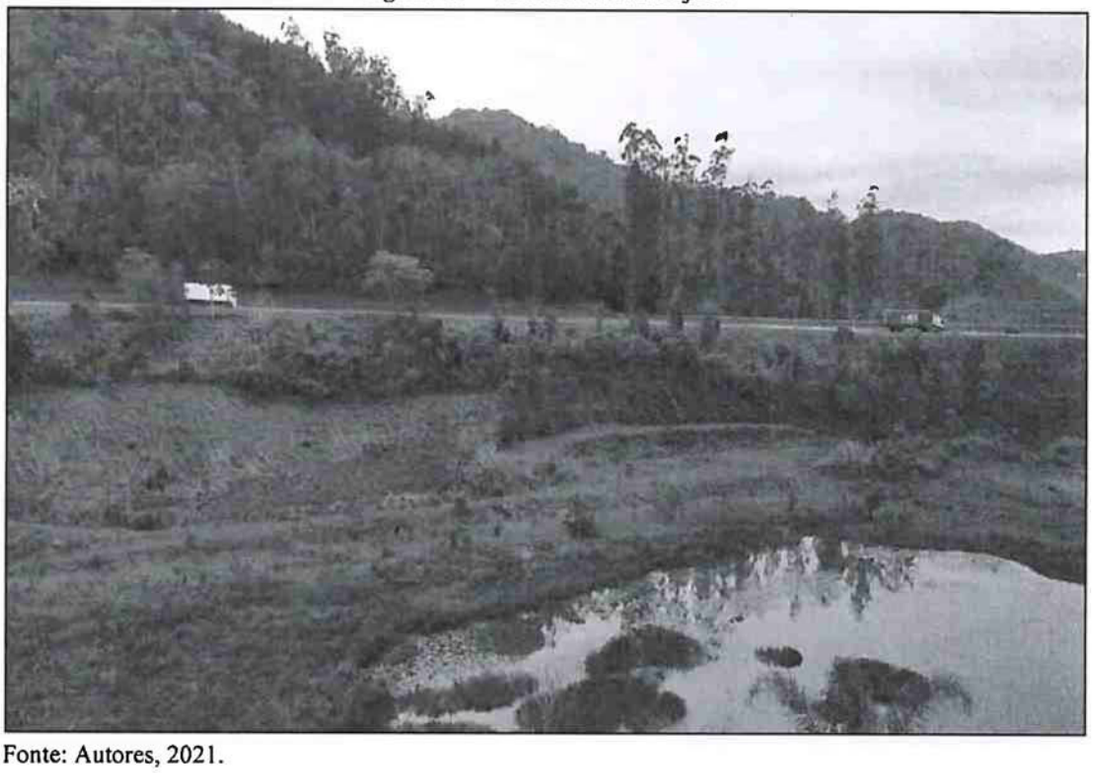


Fonte: Autores, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 18 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

Figura 19 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 20 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

Figura 21 – Vista do imóvel objeto.

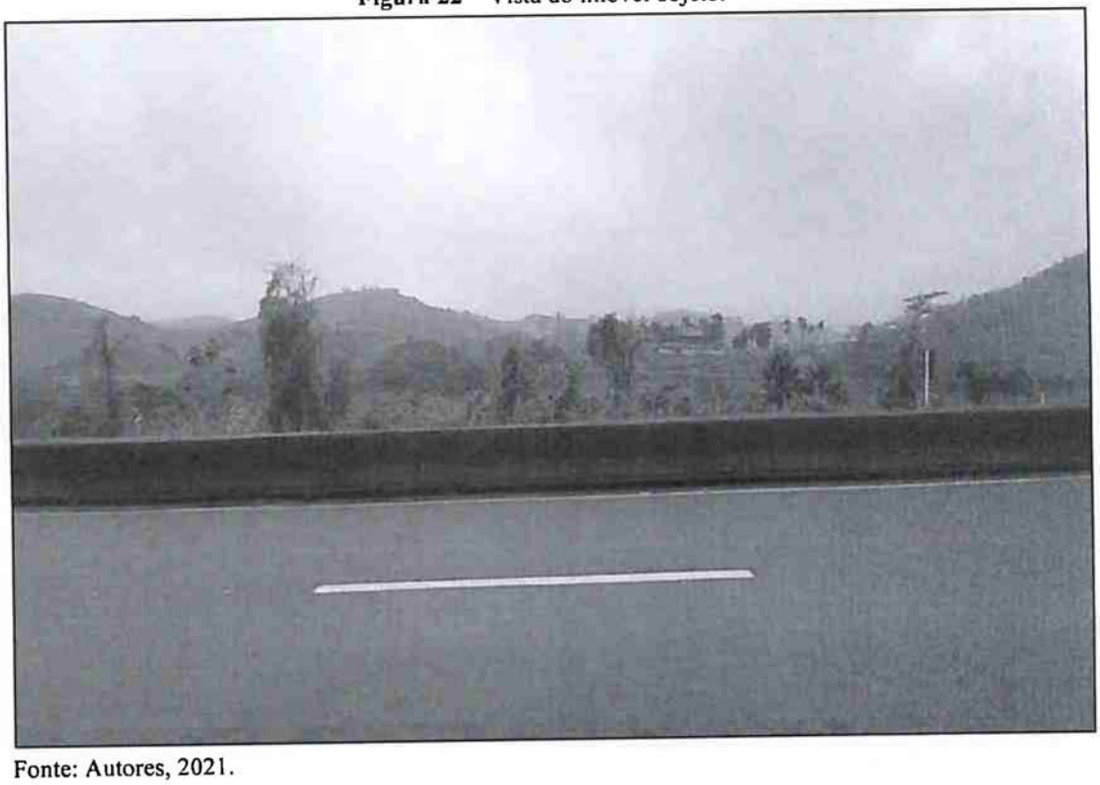


Fonte: Autores, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 22 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

Figura 23 – Vista do imóvel objeto.

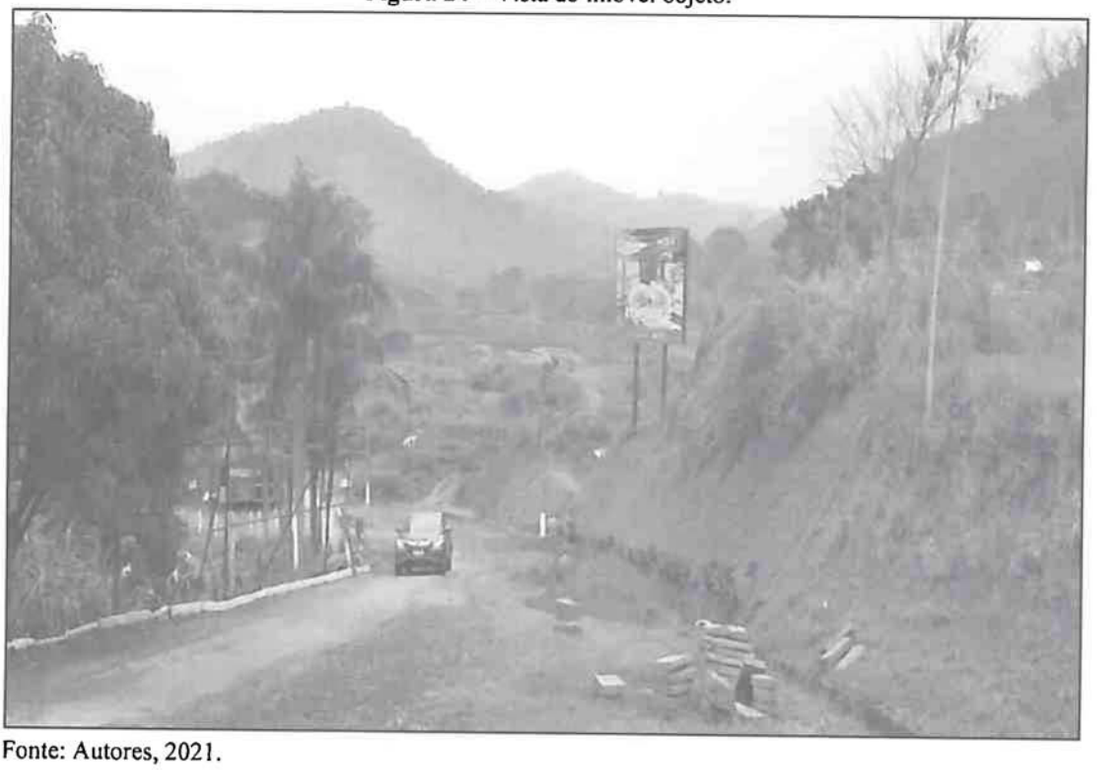


Fonte: Autores, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

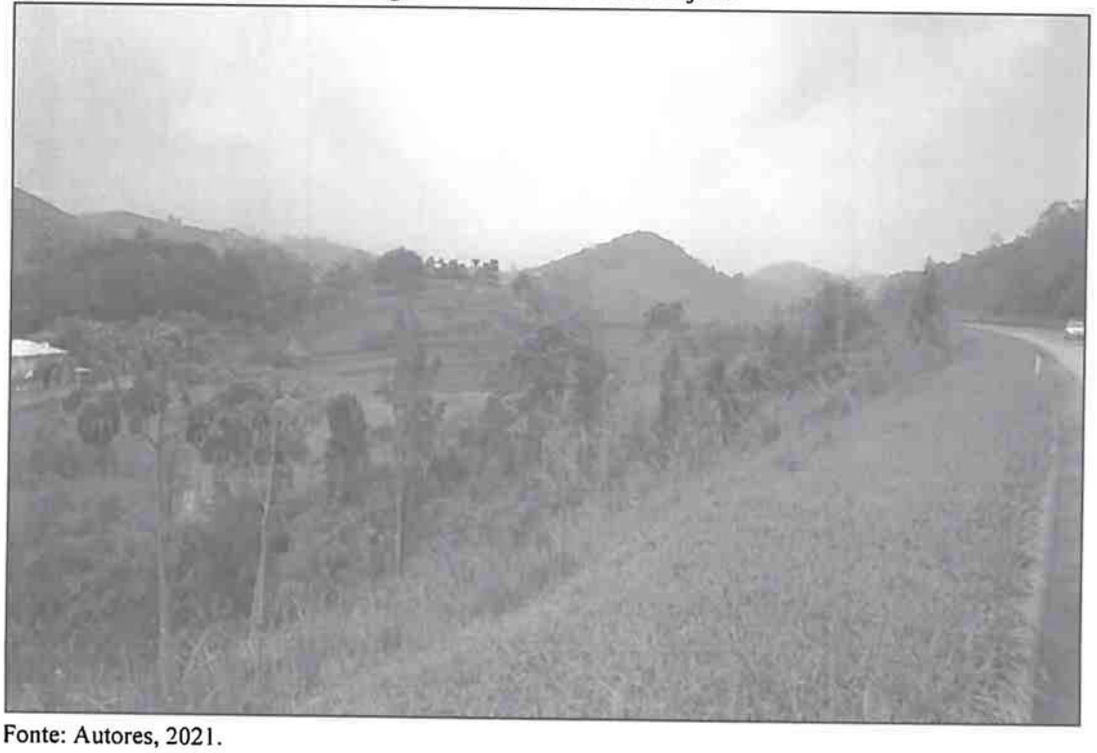
Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 24 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

Figura 25 – Vista do imóvel objeto.

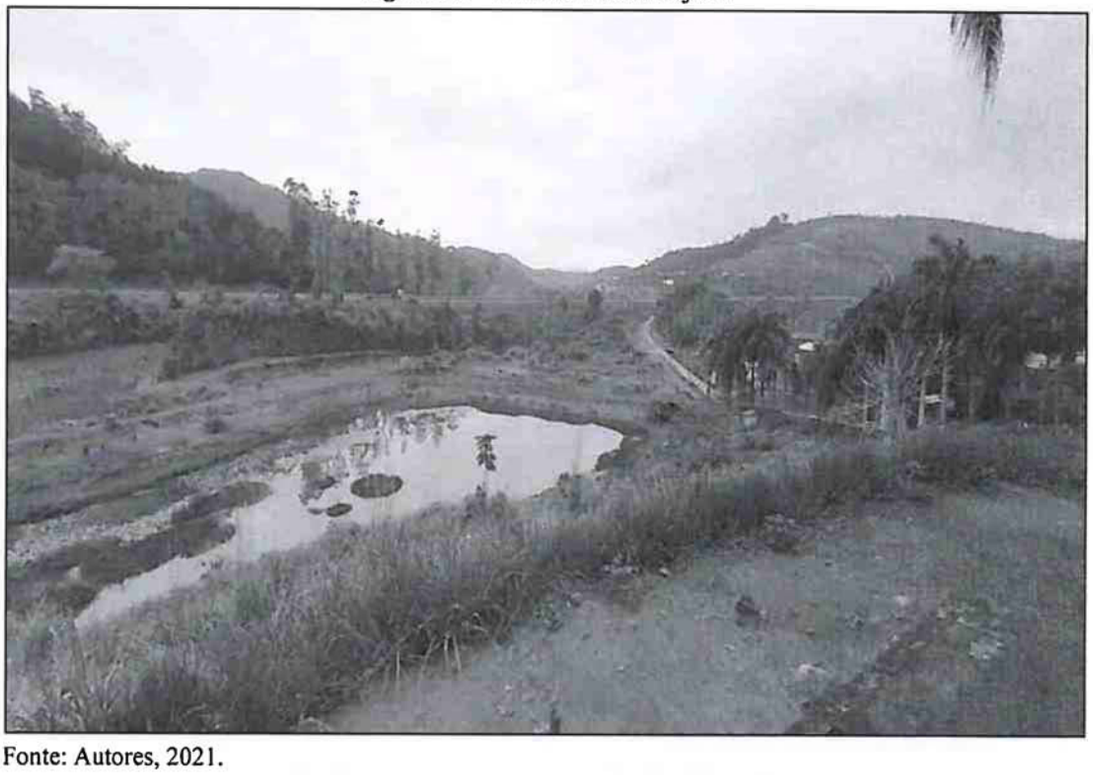


Fonte: Autores, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Figura 26 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

Figura 27 – Vista do imóvel objeto.



Fonte: Autores, 2021.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

ANEXO II

(PESQUISA DE MERCADO)

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

AGV ENGENHARIA

Legenda	
	Dados **utilizados** na regressão linear
	Dados **não utilizados** na regressão linear

Amostras																
Dado	**Tipologia**	**Município**	**Endereço**	**Bairro**	*** Setor urbano**	**Distância ao polo valorizante (km)**	*** Muro**	*** Benfeitorias**	**Topografia**	**Vocação**	**Condomínio**	**Área total (m²)**	**Informante**	**Telefone do informante**	*** Valor total com FD (R$)**	**Valor unitário com FD (R$/m²)**
1	Terreno	Matias Barbosa	Residencial Belavista	Residencial Belavista	3	24,00	0	0	1	0	1	806,00	RE/MAX ELOS	(32) 3025-6060	R$ 99.750,00	R$ 112,58
2	Terreno	Matias Barbosa	Avenida Cardoso Saraiva, SN	Pitangueiras	3	20,00	0	0	1	0	0	1000,00	REMAX TOTAL	(32) 3025-7800	R$ 118.750,00	R$ 118,75
3	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Morada da Garça	Morada da Garça	3	18,00	0	0	1	0	1	944,25	RONAN RODRIGUES OLIVEIRA	(32) 98471-3874	R$ 114.000,00	R$ 120,73
4	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	1	0	1	1193,75	Bargon Imóveis	(32) 3015-0015	R$ 147.250,00	R$ 123,35
5	Terreno	Matias Barbosa	Avenida Cardoso Saraiva, 2	Centro	3	20,00	0	0	1	1	0	5158,00	Bargon Imóveis	(32) 3015-0015	R$ 735.015,00	R$ 142,50
6	Terreno	Matias Barbosa	BR-040	Morada da Garça	3	18,00	0	0	1	1	0	20000,00	EURO IMÓVEIS	(32) 3236-7956	R$ 2.850.000,00	R$ 142,50
7	Terreno	Matias Barbosa	BR-040, KM 810	Morada da Garça	3	20,00	0	0	1	1	0	100000,00	LILIAN ROSE FRACETTI MATTA	(32) 99197-1101	R$ 14.250.000,00	R$ 142,50
8	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Morada da Garça	Morada da Garça	3	18,00	0	0	1	0	1	1452,00	RE/MAX 1000	(32) 3015-3700	R$ 209.000,00	R$ 143,94
9	Terreno	Matias Barbosa	Residencial Belavista	Residencial Belavista	3	24,00	0	0	1	0	1	492,00	ESPAÇO IMOBILIÁRIO	(32) 3026-2728	R$ 75.050,00	R$ 152,54
10	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Morada da Garça	Morada da Garça	3	18,00	0	0	1	0	1	750,00	Troiano Imoveis	(32) 3215-2466	R$ 118.750,00	R$ 158,34
11	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Morada da Garça	Morada da Garça	3	18,00	0	0	1	0	1	650,00	Remax Livre Corretora de Imóveis	(32) 3303-0475	R$ 109.155,00	R$ 167,93
12	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Morada da Garça	Morada da Garça	3	18,00	0	0	1	0	1	1026,00	RE/MAX SPIRIT	(32) 3321-8003	R$ 175.750,00	R$ 171,29
13	Terreno	Matias Barbosa	Avenida Cardoso Saraiva - Loteamento Alto Sereno	Centro	3	20,00	0	0	2	0	0	360,00	DIRETRIXS LTDA - ME	(32) 3232-2050	R$ 64.600,00	R$ 179,45
14	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Santa Clara	Residencial Santa Clara	3	21,00	0	0	2	0	1	544,00	PASSARINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(32) 98866-4850	R$ 104.500,00	R$ 192,10
15	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	2	0	1	665,00	REMAX ALIANÇA	(32) 3232-3061	R$ 133.000,00	R$ 200,00
16	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	2	0	1	450,00	Remax Facil	(32) 3025-1800	R$ 91.770,00	R$ 203,94
17	Terreno	Matias Barbosa	Rua Local	Centro	3	20,00	0	0	3	0	0	402,00	GF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	(32) 99181-3932	R$ 85.500,00	R$ 212,69
18	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Santa Clara	Residencial Santa Clara	3	21,00	0	0	2	0	1	574,00	PASSARINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(32) 98866-4850	R$ 123.500,00	R$ 215,16
19	Terreno	Matias Barbosa	Próximo ao Parque de Exposição	Pitangueiras	3	20,00	1	0	2	0	0	549,28	Leal Imóveis	(32) 98874-4300	R$ 123.500,00	R$ 224,84
20	Terreno	Matias Barbosa	Residencial Belavista	Residencial Belavista	3	24,00	0	0	2	0	1	360,00	4A IMÓVEIS	(32) 3061-3055	R$ 84.550,00	R$ 234,86
21	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Santa Clara	Residencial Santa Clara	3	21,00	0	0	2	0	1	400,00	RE/MAX ELOS	(32) 3025-6060	R$ 94.050,00	R$ 235,13
22	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	2	0	1	360,00	Mendes Imóveis JF	(32) 3226-3950	R$ 87.780,00	R$ 243,84
23	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	2	0	1	360,00	Borodi Negocios Imobiliarios Ltda-ME	(32) 3234-7463	R$ 87.780,00	R$ 243,84
24	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	2	0	1	582,00	CLIENTT NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	(32) 3216-1100	R$ 142.500,00	R$ 244,84
25	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	2	0	1	582,00	Casa Brasileira Imóveis	(32) 3015-5843	R$ 142.500,00	R$ 244,84
26	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Morada da Garça	Morada da Garça	3	18,00	0	0	2	0	1	450,00	UNIVERSAL IMÓVEIS VENDAS	(32) 2101-0488	R$ 114.950,00	R$ 255,45
27	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Morada da Garça	Morada da Garça	3	18,00	0	0	2	0	1	363,00	REMAX ALAMEDA	REMAX ALAMEDA	R$ 95.000,00	R$ 261,71
28	Terreno	Matias Barbosa	BR-040, KM 808	Morada da Garça	3	18,00	0	0	3	1	0	9300,00	RE/MAX 360	(32) 3031-3636	R$ 2.660.000,00	R$ 286,03
29	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Morada da Garça	Morada da Garça	3	18,00	0	0	2	0	1	380,00	EURO IMÓVEIS	(32) 3236-7956	R$ 111.150,00	R$ 292,50
30	Terreno	Matias Barbosa	BR-040	Morada da Garça	3	18,00	0	0	3	0	0	582,91	Rezende Imoveis Ltda	(32) 3249-2000	R$ 171.000,00	R$ 293,36
31	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	3	0	1	1165,63	LOCATO IMÓVEIS	(32) 3215-9036	R$ 342.000,00	R$ 293,41
32	Terreno	Matias Barbosa	BR-040	Morada da Garça	3	18,00	0	0	3	0	0	582,72	Rezende Imoveis Ltda	(32) 3249-2000	R$ 171.000,00	R$ 293,46
33	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Morada da Garça	Morada da Garça	3	18,00	0	0	3	0	1	370,00	RE/MAX PLANEJAR	(32) 3512-7291	R$ 109.155,00	R$ 295,01
34	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Morada da Garça	Morada da Garça	3	18,00	0	0	3	0	1	370,00	RIBEIRO E ARRABAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(32) 3228-7000	R$ 109.155,00	R$ 295,01
35	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	3	0	1	360,00	Guedes Andrade Negócios Imobiliários	(32) 99159-7877	R$ 109.250,00	R$ 303,47
36	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	3	0	1	328,50	REMAX 360	(32) 3031-3636	R$ 104.500,00	R$ 318,12
37	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	3	0	1	494,00	RE/MAX 360	(32) 3031-3636	R$ 163.400,00	R$ 330,77
38	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	3	0	1	300,00	Casa Brasileira Imóveis	(32) 3015-5843	R$ 123.500,00	R$ 411,66
39	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	3	0	1	300,00	CLIENTT NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	(32) 3216-1100	R$ 123.500,00	R$ 411,66
40	Terreno	Matias Barbosa	Condomínio Residencial Reserva Ecoville	Residencial Ecoville	3	14,50	0	0	3	0	1	299,85	Bargon Imóveis	(32) 3015-0015	R$ 118.750,00	R$ 495,10

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Num. 10537442442 - Pág. 2

ANEXO III

(RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS/GRÁFICOS (SISDEA))

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

Modelo:

TERRENO - MATIAS BARBOSA-MG

Data de Referência:

segunda-feira, 25 de outubro de 2021

Informações Complementares:

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA FINS DE VENDA

Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante (km) = 18,00
- Topografia = 3
- Vocação = 1
- Condomínio = 1
- Área total (m²) = 360,00

- Endereço na internet = -
- Tipologia = Terreno
- Município = Matias Barbosa
- Endereço = Às margens da Rodovia BR-040, nº 84 KM 807
- Bairro = Morada da Garça
- Informante = -
- Telefone do informante = -

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%:

- Valor Unitário
  - Mínimo (11,96%) = 338,48
  - Médio = 384,44
  - Máximo (13,58%) = 436,65

- Valor Total
  - Mínimo = 121.853,99
  - Médio = 138.399,94
  - Máximo = 157.192,58

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 112.879,05
  - Máximo = 169.690,86
  - Mínimo (18,44%) = 313,55
  - Máximo (22,61%) = 471,36

- Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 326,78
  - RL Máximo = 442,11

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- TERRENO - MATIAS BARBOSA-MG

2) Data de referência:

- segunda-feira, 25 de outubro de 2021

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	40

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9501305 / 0,9483563
Coeficiente de determinação:	0,9027480
Fisher - Snedecor:	63,12
Significância do modelo (%):	0,01

Análise das Correlações:
Até 40% - Fraca;
Até 60% - Média;
Até 90% - Forte;
Acima de 90% - Fortíssima;
100% - Perfeita.
O coeficiente de correlação r = 0,9501 ou 95,01%, indica que as variáveis utilizadas no modelo têm fortíssima influência na formação do valor unitário.
O coeficiente de determinação r^2 = 0,9027 indica que 90,27% da formação do valor é explicada pelas variáveis inseridas no modelo.
O índice de significância de 1% indica que a probabilidade de a equação ser interpretativa do fenômeno investigado é 99%.

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	67%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,739	5	0,948	63,121
Não Explicada	0,510	34	0,015	
Total	5,249	39		

8) Equação de regressão:

ln (Valor unitário com FO (R$/m²)) = +4,924645668 -0,0003919061221 * Distancia ao polo valorizante (km)² +0,5925704991 * ln (Topografia) +0,187643952 * Vocação +0,1180112305 * Condomínio +27538,04021 / Área total (m²)²

- **Função estimativa (moda):**

Valor unitário com FO (R$/m²) = +135,5893905 * e^(-0,0003919061221 * Distancia ao polo valorizante (km)²) * e^(+0,5925704991 * ln (Topografia) * e^(+0,187643952 * Vocação) * e^(+0,1180112305 * Condomínio) * e^(+27538,04021 / Área total (m²)²)

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Distancia ao polo valorizante (km)	x^2	-1,88	6,91
Topografia	ln(x)	9,59	0,01
Vocação	x	2,23	3,25
Condomínio	x	1,98	5,61
Área total (m²)	$1/x^2$	3,93	0,04
Valor unitário com FO (R$/m²)	ln(y)	43,59	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante (km)	Isoladas	Influência
Topografia	-0,39	0,08
Vocação	0,12	0,02
Condomínio	-0,25	0,17
Área total (m²)	-0,25	0,22
Valor unitário com FO (R$/m²)	-0,48	0,31

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Vocação	-0,26	0,40
Condomínio	0,05	0,43
Área total (m²)	0,60	0,23
Valor unitário com FO (R$/m²)	0,90	0,85

Correlações parciais para Vocação	Isoladas	Influência
Condomínio	-0,58	0,60
Área total (m²)	-0,40	0,29
Valor unitário com FO (R$/m²)	-0,24	0,36

Correlações parciais para Condomínio	Isoladas	Influência
Área total (m²)	0,32	0,01
Valor unitário com FO (R$/m²)	0,21	0,32

Correlações parciais para Área total (m²)	Isoladas	Influência
Valor unitário com FO (R$/m²)	0,73	0,56

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	17
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

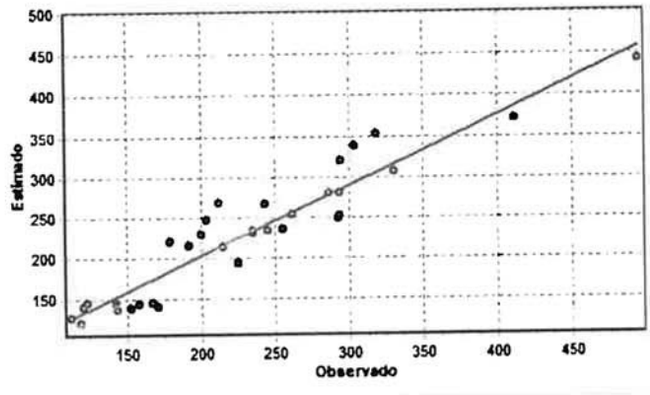


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

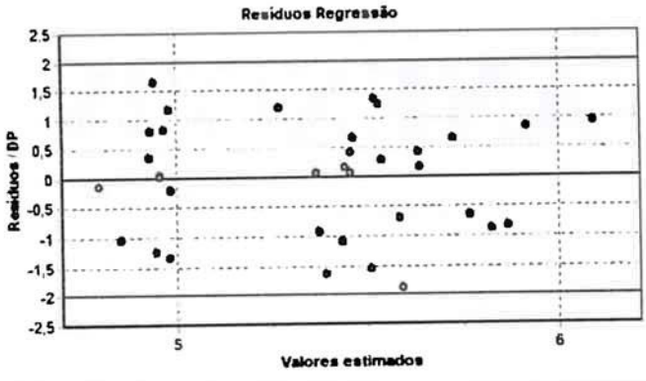
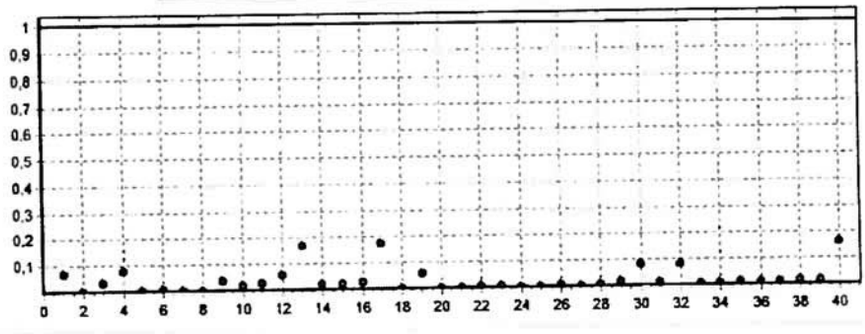


Gráfico da Distância de Cook - Regressão Linear



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

ANEXO IV

(MATRÍCULA)

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE MATIAS BARBOSA

Cartório Albuquerque

REGISTRO DE IMÓVEIS

THAÍS DE ALBUQUERQUE
TITULAR

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - FICHA Nº 8.357

DATA: 13/11/2018

MATRÍCULA Nº 10.695

IMÓVEL.: A área A-1D (remanescente), situada com frente para a BR-040, neste município e comarca de Matias Barbosa-MG, medindo 67.626,00m² confrontando pela frente, em linhas quebradas, nas extensões de 327,00m + 130,00m com a faixa de domínio da BR-040; de um lado, em linhas quebradas, nas extensões de 18,80 + 6,80m + 25,50m + 50,20m com a área A-1E mais 134,00m pelo acesso com o lote 09 da quadra "A" do Loteamento Morada da Garça e Rua "A" mais 286,00m + 79,15m pela estrada com a área A-2; de outro lado, em linhas quebradas, nas extensões de 131,00m + 32,00m com a Fazenda Boa Vista mais 156,00m com o açude, mais 120,00m com a área A-1C, tudo A1-C mais 70,00m com o açude e área A-1C; na linha dos fundos na extensão de 12,00m com a área A-1C, com sede conforme planta arquivada n/cartório. PROPRIETÁRIA: TERRA IMÓVEIS LTDA, CNPJ-66.404.989/0001-07, com sede neste município, na Rodovia BR-040 Km 807, granja 84, Loteamento Morada da Garça. TITULO ANTERIOR: M/AV-1-10.694 ficha 8.356 do Livro 2. (PRCT. 20.505 Emol-56,03 TFJ-18,28 ISS-2,64 Total-76,95). Dou fé. A Oficial Substituta

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6015/73

Matias Barbosa, 13 de outubro de 2021

THAIS DE ALBUQUERQUE - OFICIALA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MATIAS BARBOSA - MG
Maria Teresa de Albuquerque Lessa
SUBSTITUTA

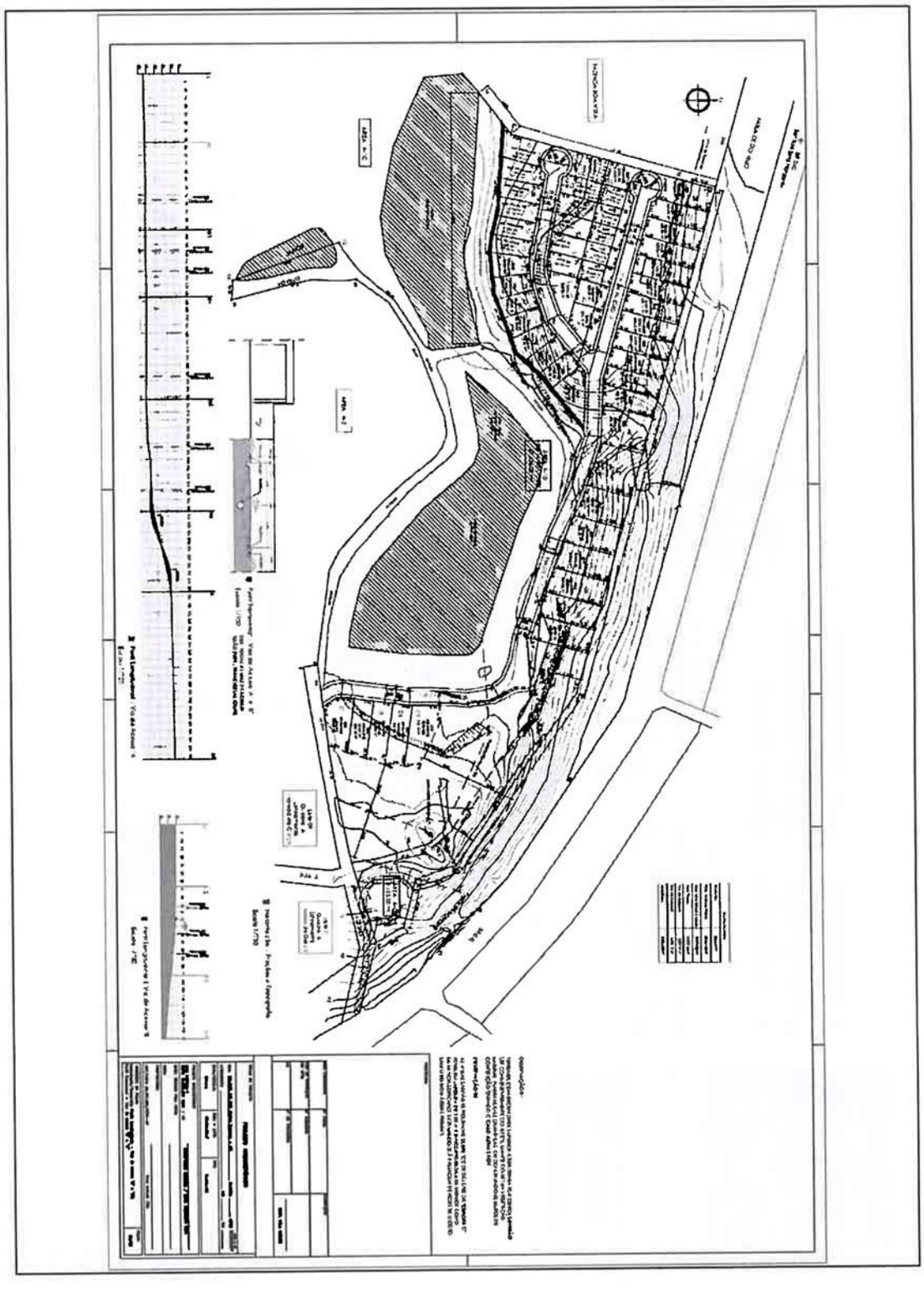
A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43

AGV
ENGENHARIA

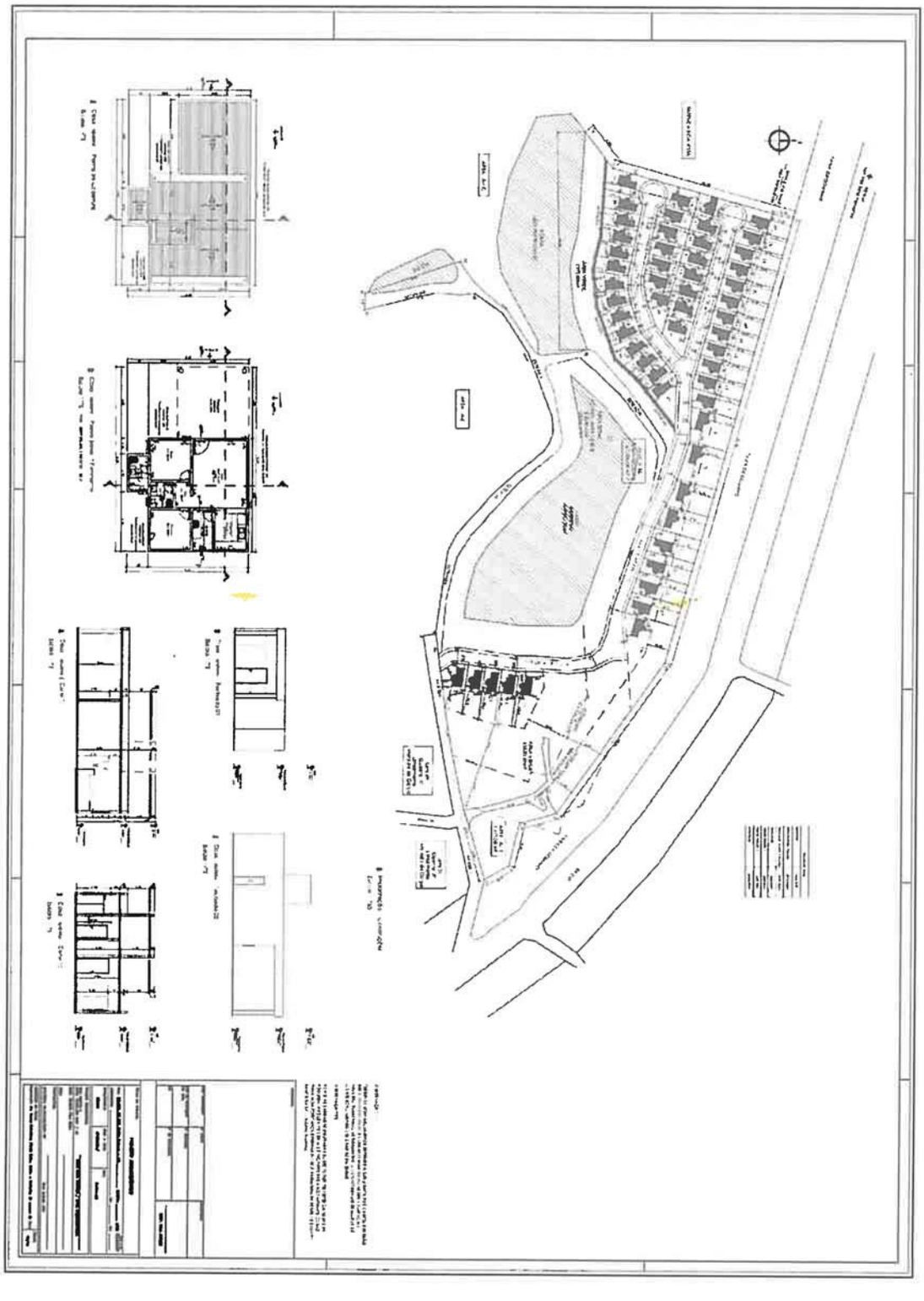
ANEXO VI

(PROJETO)



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita a penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Número do documento: 25091116374324300010533576911
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091116374324300010533576911
Assinado eletronicamente por: JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - 11/09/2025 16:37:43