



PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

**EXMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2º VARA CÍVEL DA COMARCA
DE BOA ESPERANÇA – MG**

Processo N°: 5000840-05.2019.8.13.0071

**EXEQUENTE: ESTADO DE MINAS GERAIS
EXECUTADO (A): HEMA DISTRIBUIDORA LTDA**

DOUGLAS ROCHA, perito judicial avaliador de Imóveis nomeado por este juízo, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer juntada do Laudo Pericial Técnico de Avaliação Mercadológica, referente à perícia realizada em 14/12/2023.

Termos em que,
Pede deferimento

Alfenas, 12 de janeiro de 2024.

Douglas Rocha
Perito em Avaliação de Imóveis
CONPEJ/RJ: 00.002.2486
CPF 572 693 351 68

1

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

LAUDO PERICIAL

**DOUGLAS ROCHA
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS**

2º VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOA ESPERANÇA-MG

PROCESSO N°: 5000840-05.2019.8.13.0071

**EXEQUENTE: ESTADO DE MINAS GERAIS
EXECUTADO (A): HEMA DISTRIBUIDORA LTDA**

DATA DA ENTREGA DO LAUDO: 12 DE JANEIRO DE 2024

2

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

HISTÓRICO:

Aos vinte e dois dias do mês de março de 2023, este perito, foi nomeado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Boa Esperança -MG, para desempenhar as funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando proceder a avaliação mercadológica do imóvel em discussão nos autos.

Aos vinte e três dias do mês de março de 2023, este perito aceitou a nomeação e arbitrou os honorários em 14.900,00 mil (Quatorze mil e novecentos reais).

Aos vinte e um dias do mês de novembro de 2023, este perito designou a perícia para o dia 14/12/2023, às 14:00h, solicitando a intimação das partes, procuradores e interessados sobre a data e horário designados, bem como o comparecimento das partes e procuradores na Prefeitura da comarca para deslocamento até o local a ser periciado.

Aos quatorze dias do mês de novembro de 2023, este perito compareceu ao local a ser periciado. Estiveram presentes no local: Sr. Eduardo Henrique da Silva, portador do CPF 882.943.236-91 e o Sr. Leandro Dutra Garcia, engenheiro, portador do CPF nº 063.413.636-48 e de CREA 160619/0, conforme carta de comparecimento anexada ao laudo.

Iniciando os trabalhos, percorreu toda área para análise e vistoria das glebas a fim de verificar o valor do m² da região, a localização, a vizinhança, o acesso terrestre, no qual levaram este perito às conclusões explicitadas no presente laudo pericial.

3

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem por objetivo a vistoria e avaliação da propriedade abaixo descrita:

Uma propriedade rural composta por terras contínuas em campos e cerrado, situada no distrito e município de Guapé - MG, no Lugar denominado Fazenda Pontal III, com área de cento e trinta hectares, oitenta e dois ares, e doze centiares (130,82,12has), este cadastrado sob nº 434 175 004 600-9, conforme CCIR 00/01/02, tudo conforme consta na escritura. O imóvel encontra-se matriculado no livro 02 sob nº 6.635, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guapé - MG

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado em estrita observância dos Postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: subentende-se que as informações prestadas fornecidas são confiáveis.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

4

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O Perito deve conduzir-se obediente ao rigor técnico e científico, dentro dos princípios da seriedade exigida, objetivando os elementos de provas que permita a qualquer “expert” rever com clareza a questão apreciada, ensejando também aos leigos, autoridades e demais interessados, cujas participações no processo ocorrem em ordem direta ou indireta, uma visão ampla e límpida consubstanciada na verdade, sinceridade, precisão da análise e integridade das provas.

Não pode ser desprezada pelo técnico, uma linha de instrumentais adequados e revestir-se das cautelas especiais que cada caso requer, sem desconhecer o risco que corre ao chegar a determinadas conclusões que possam ferir a dignidade e o patrimônio de outrem.

ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu valor no mercado imobiliário para venda.

Ao avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão e é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, etc, fatores esses que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Tavares, em sua renomada obra Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3^o. Edição, editora Cop, 1991, pag. 68 é claro:

“Estou aqui apenas para vistoriar. Todos os elementos serão repassados, para uma avaliação a ponto do mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e se somarão a perto de 180 itens até que se possa avaliar com maior precisão. Imagine que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação atual do mercado”.

5

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

METODOLOGIA

Para a avaliação do imóvel foi necessário mapeamento do local, bem como aplicado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**. Tal método consiste em determinar o valor do bem através de sua comparação com outros de características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, considerando os principais atributos que valorizem ou desvalorizem o imóvel em relação aos elementos pesquisados.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Uma propriedade rural composta por terras contínuas em campos e cerrado, situada no distrito e município de Guapé - MG, no Lugar denominado Fazenda Pontal III, com área de cento e trinta hectares, oitenta e dois ares, e doze centiares (130,82,12has). A propriedade possui plantio de soja e pastagem, dista 28 km da cidade de Guapé /MG e possui 1.000 metros de frente para represa de furnas.

EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante a perícia: Aparelho celular Samsung S 22 Plus com Câmera Tripla Traseira de 50 Mega Pixels e aplicativo localização e medição da área.

DOS EXAMES

Na vistoria este perito percorreu e analisou a área, verificado a qualidade, a utilidade e a topografia do local. Também foram analisados o valor do m² da região, a localização e a vizinhança, que levaram este perito às conclusões explicitadas nesse Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica Pericial.

6

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

LOCALIZAÇÃO

Situada a 28 km de distância do município de Guapé - MG, no Lugar denominado Fazenda Pontal III.

CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE E CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

A cidade a qual se encontra o imóvel, objeto da lide, tem seus principais atrativos turísticos em torno do Lago de Furnas. O clima da cidade é ameno com todas as estações do ano bem definidas, favorecendo assim o turismo durante todo o ano. A cidade destaca-se ainda pelas grandes festas organizadas durante todo o ano.

7

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

FOTOS DA PROPRIEDADE

Imagem via satélite



8

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

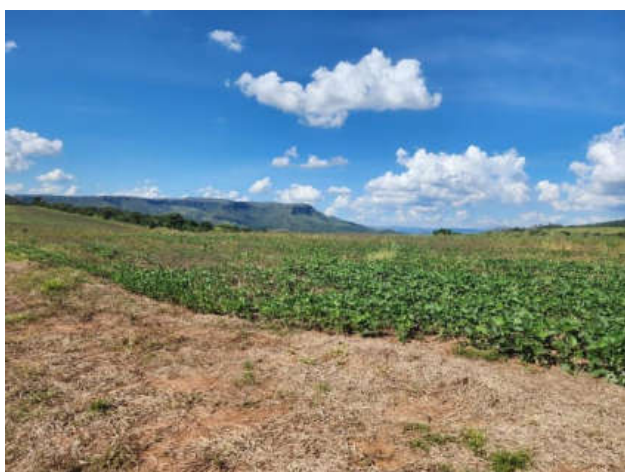
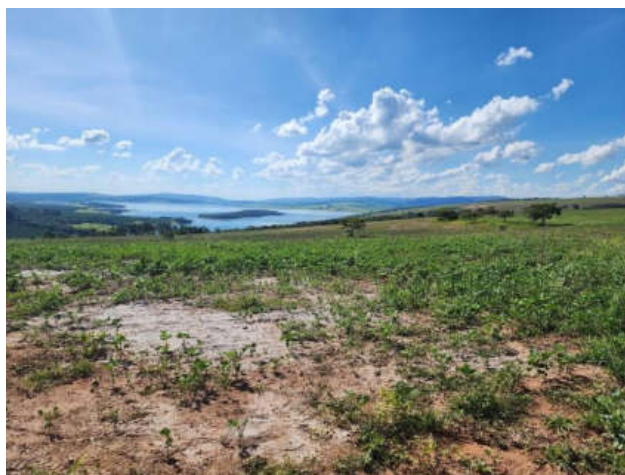
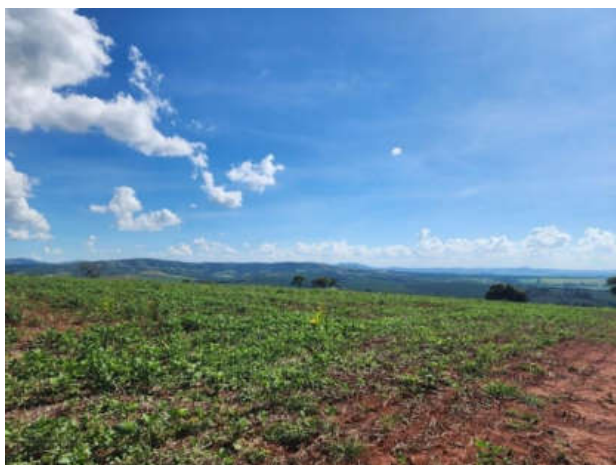
E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

Imagens da propriedade



9

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br



Número do documento: 24011210550063500010144872290

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24011210550063500010144872290>

Assinado eletronicamente por: DOUGLAS ROCHA - 12/01/2024 10:55:00

Num. 10148794821 - Pág. 9



PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA



10

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA



11

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

FÓRMULA DE AVALIAÇÃO DA ÁREA RURAL LOCALIZADA NO LUGAR DENOMINADO FAZENDA PONTAL III, COM ÁREA DE CENTO E TRINTA HECTARES, OITENTA E DOIS ARES E DOZE CENTIARES (130,82,12has).

FÓRMULA DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA

Fórmula = Área x Valor médio do m² da área = Valor da terra nua

Área: Tamanho da terra conforme matrícula

Valor médio do m² da área: foi realizada pesquisa em imobiliárias de terras que estão à venda na mesma área do imóvel, objeto da perícia (**AMOSTRAS DE IMÓVEIS RURAIS**), encontrando-se o valor médio do m².

Área: 130,82,12 = 1.308.212 m² x Valor médio do m² rural = 10,27

Valor da área: R\$ 13.435.337,24

VALOR DA TERRA NUA:

R\$ 13.435.337,24 (Treze milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, trezentos e trinta e sete reais e vinte e quatro centavos).

12

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

CONCLUSÃO

A presente perícia teve como objetivo proceder a avaliação mercadológica de uma propriedade rural composta por terras contínuas em campos e cerrado, situada no distrito e município de Guapé - MG, no Lugar denominado Fazenda Pontal III, com área de cento e trinta hectares, oitenta e dois ares, e doze centiares (130,82,12has), este cadastrado sob nº 434 175 004 600-9, conforme CCIR 00/01/02, tudo conforme consta na escritura. O imóvel encontra-se matriculado no livro 02 sob nº 6.635, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guapé - MG

Para avaliação do imóvel, objeto deste laudo, foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado, conforme amplamente explanado quando da discriminação mercadológica do presente.

Para aplicação do método comparativo direto de mercado foram obtidas amostras.

Assim, analisando a metragem do imóvel com outros semelhantes e de mesma natureza, com características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados de pesquisa de mercado, apurou-se o valor de mercado do imóvel, da terra nua chegando-se ao seguinte valor de avaliação mercadológica.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$ 13.435.337,24 (Treze milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, trezentos e trinta e sete reais e vinte e quatro centavos).

13

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

ENCERRAMENTO

Desta feita, finalizo o presente Laudo de Avaliação Mercadológica em 19 páginas, acompanhado do ofício de comparecimento ao dia da perícia das pessoas citadas no histórico deste laudo, devidamente assinado e acompanhado com os anexos de amostras, carta de comparecimento me colocando à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessária.

Nada mais a consignar, encerro o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, ao décimo primeiro dia de janeiro de 2024.

Douglas Rocha
Perito em Avaliação de Imóveis
CONPEJ/RJ: 00.002.2486
CPF 572 693 351 68

14

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

AMOSTRAS ÁREA RURAL MUNICIPIO DE GUAPÉ

AMOSTRA 01



R\$ 2.700.000

Zona Rural, Guapé

28 m² 1 banheiro

Rurais à venda - na Zona Rural

Fazenda À venda - 27, 69 hectares - guapé (mg) * Área total: 27, 69 hectares. *)

MORATA

Detalhes

CATEGORIA
Terrenos, Sítios E Fazendas

TIPO
Fazendas

TAMANHO
300000m²

FÓRMULA:

VALOR DE VENDA DIVIDIDO PELA ÁREA = VALOR DO M².

R\$2.700.000,00 DIVIDIDO POR 276900 M² = VALOR DO M² = R\$ 9,75

VALOR DO M² = R\$ 9,75 (Nove reais e setenta e cinco centavos).

15

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

AMOSTRA 02



R\$ 24.100.000

Estrada do Ypê Campestre s/nº

Guapé, Minas Gerais

2000000 m² 2000000 m² 1 quartos 1 banheiro

Fazenda para Venda em Guapé - MG - FA2858

Belíssima Fazenda na beira da Represa de Furnas na cidade de Guapé - mg. Muito bem localiz

Imradina

FÓRMULA:

VALOR DE VENDA DIVIDIDO PELA ÁREA = VALOR DO M².

R\$ 24.100.000,00 DIVIDIDO POR 2000000 M² = VALOR DO M² = R\$ 12,05

VALOR DO M² = R\$ 12,05 (Doze reais e cinco centavos).

16

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

AMOSTRA 03



Rural - 55ha

Venda R\$ 5.000.000

Contate o anunciante

Fazenda, Fazenda 55,33 Hectares, Guapé, MG

Fazenda de 55,33 hectares, no município de Guapé MG, margeando o Lago de Furnas em uma extensão de 455 metros, com acesso a Escarpas de Lago e Capitólio por poucos minutos de barco.

Terra plana, ótima para pastagem ou plantação de milho, soja e outras culturas.

Possui uma casa grande simples, uma casa pequena para caseiro e um barracão para guardar ferramentas.

FÓRMULA:

VALOR DE VENDA DIVIDIDA PELA ÁREA = VALOR DO M².

R\$5.000.000,00 DIVIDIDO POR 553.300 M² = VALOR DO M² = R\$ 9,03

VALOR DO M² = R\$ 9,03 (Nove reais e três centavos).

17

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

AMOSTRAS: SÃO IMÓVEIS SIMILARES Á VENDA NA MESMA REGIÃO (RURAL)

Amostra 01: valor do m² R\$ 9,75

Amostra 02: valor do m² R\$ 12,05

Amostra 03: valor do m² R\$ 9,03

FÓRMULA DO VALOR MÉDIO DO M² NA REGIÃO RURAL:

Somatória do valor m² dos imóveis dividido por três:

R\$ 9,75 + R\$ 12,05 + R\$ 9,03 = 30,83 dividido por três = R\$ 10,27 valor médio do m².

VALOR MÉDIO DO M² RURAL = R\$ 10,27 (Dez reais e vinte e sete centavos).

18

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

CARTA DE COMPARECIMENTO



PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE BOA ESPERANÇA - MG

Processo nº: 5000840-05.2019.8.13.0071

EXEQUENTE: ESTADO DE MINAS GERAIS

EXECUTADO (A): HEMA DISTRIBUIDORA LTDA

DOUGLAS ROCHA, perito Avaliador de Imóveis nomeado por este juízo, vem,
à presença de V. Exa. Informar que na data designada para início das Avaliações dos Imóveis, qual
seja, 14 / 12 / 2023, às 14:00, EM GUAPÉ- MG, estiveram presentes:

LEANDRO DUTRA GARCIA
ENG. MUNIC. CREA 160619/0
063 413 636 43

Edson Henrique Silva
CPF 882 943 236 91

GUAPÉ, 14 DE DEZEMBRO DE 2023

1

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br

19

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br

