



Figura 1: Identificação do imóvel objeto do presente Laudo – De Vermelho área objeto da avaliação, de amarelo a área maior do imóvel que ela integra e de azul a hidrografia.

3.1. Localização da área

O imóvel avaliado está situado em área rural do **Município de Nova Lima/MG**, em que pese estar registrado em Itabirito/MG, ele está todo contido no território de Nova Lima, distando, no seu ponto mais próximo da divisa com Município de Itabirito, cerca de 660 metros, conforme demonstra-se nas figuras a seguir.

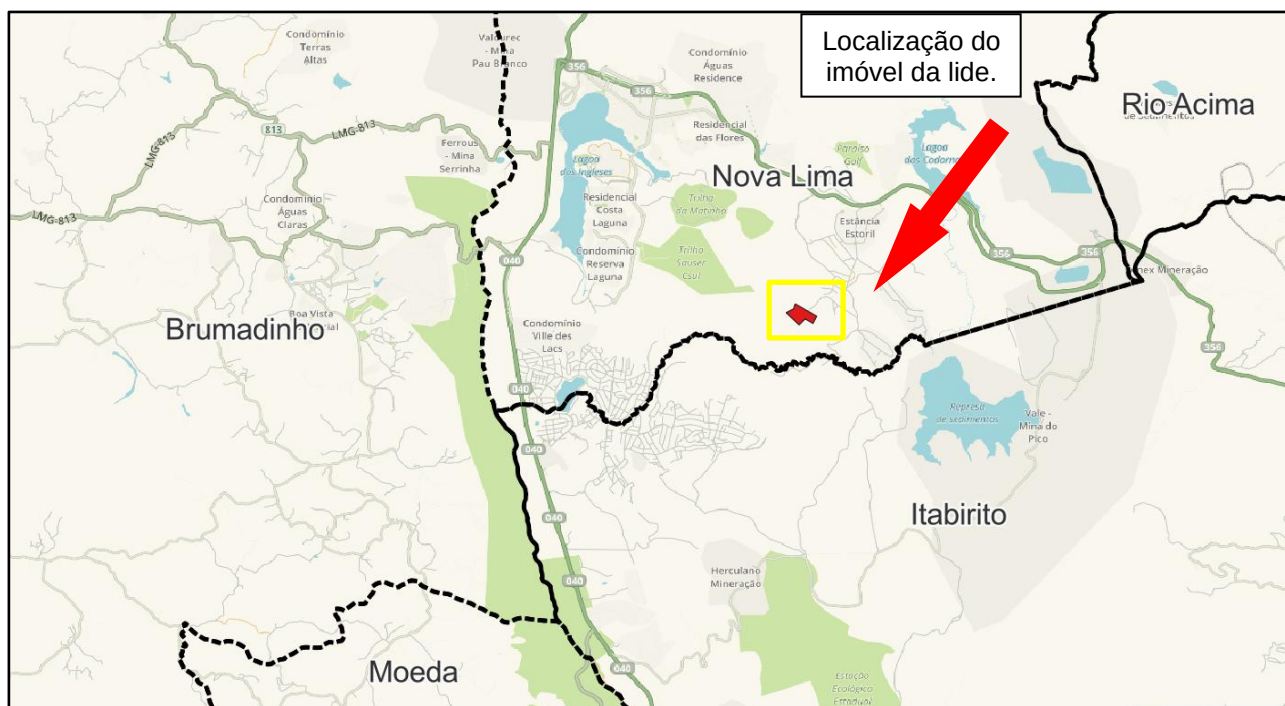


Figura 2: Identificação da localização do imóvel em relação às cidades de Nova Lima e Itabirito.

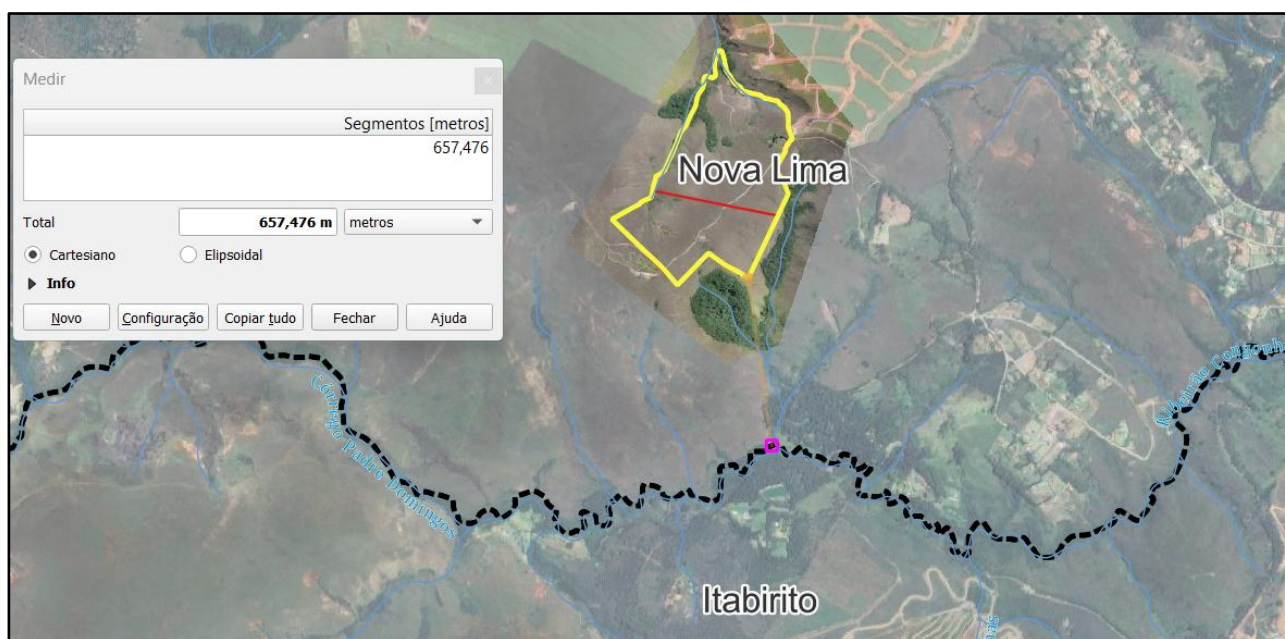


Figura 3: Distância do imóvel em relação ao limite Municipal de Nova Lima com Itabirito.

A área situa-se a 2,5 Km (em linha reta) da BR 356 entre à altura do Km 34/35, está à direita no sentido BH para Ouro Preto. Coordenadas de Referência: Latitude: 7.765.475m N, Longitude: 613.041m E.

Situa-se nas proximidades de Condomínios e residenciais e mineradoras. Vejamos a seguir croqui sob imagem de satélite com alguns empreendimentos no entorno, e um vídeo de vista de 360º realizado pelo Perito com voo de drone sobre a área na data da Perícia.

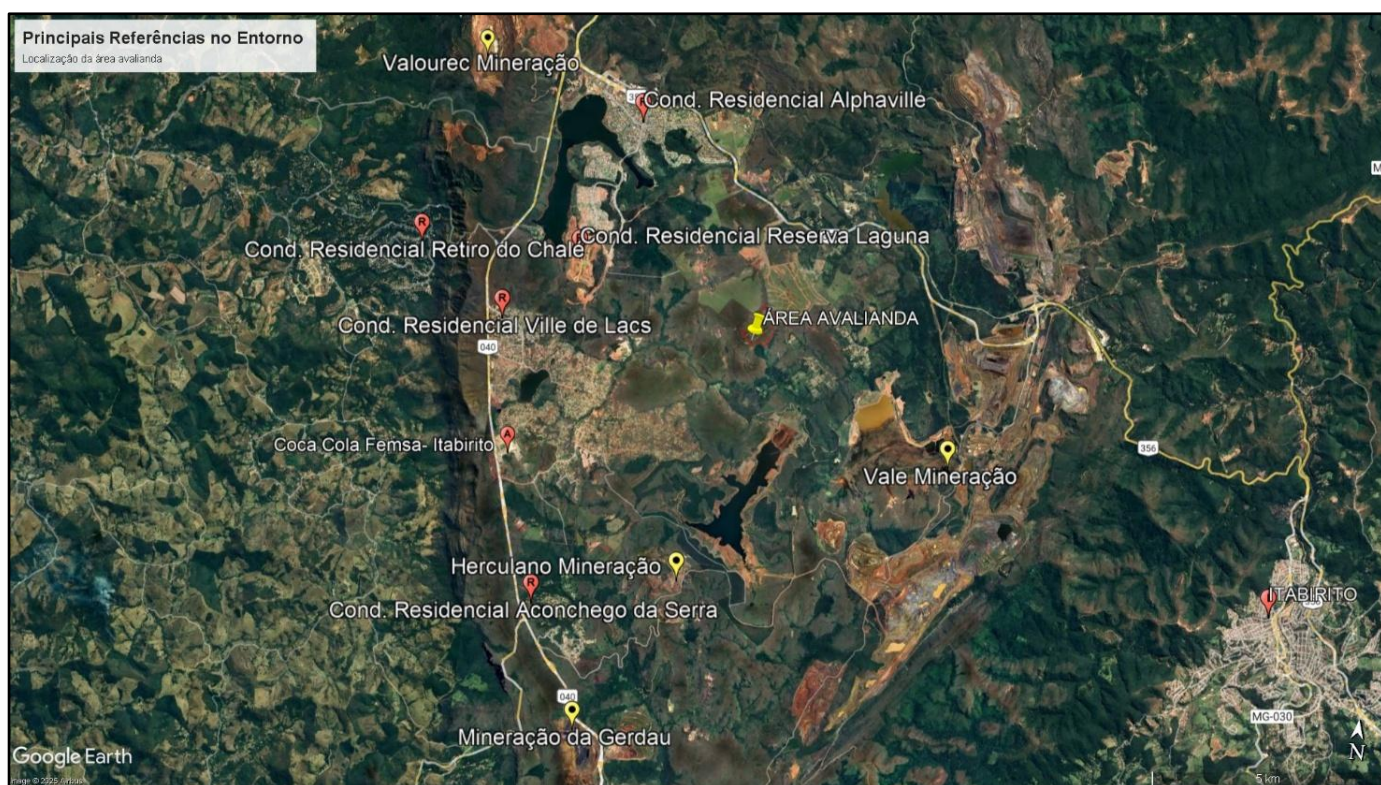


Figura 4: Empreendimentos no entorno da área avalianda.

VIDEO: LINK PARA CLICAR

[Vídeo com vista área e indicações de referências em 360 graus.mp4](#)

QR- CODE PARA ESCANEAR



3.2. Acesso

O acesso à área no dia da Perícia se deu pela BR 356. Partindo de BH, na altura do Km 35 da BR 356 no sentido Ouro Preto, vira-se na direita em bifurcação no sentido Estancia Estoril, Vale dos Pinhais e Estancia Alpina percorrendo 2,5 Km de asfalto e depois mais 2km de estrada de terra até chegar na área.



Figura 5: Acesso ao Imóvel, sentido Estancia Estoril, Vale dos Pinhais e Estancia Alpina.

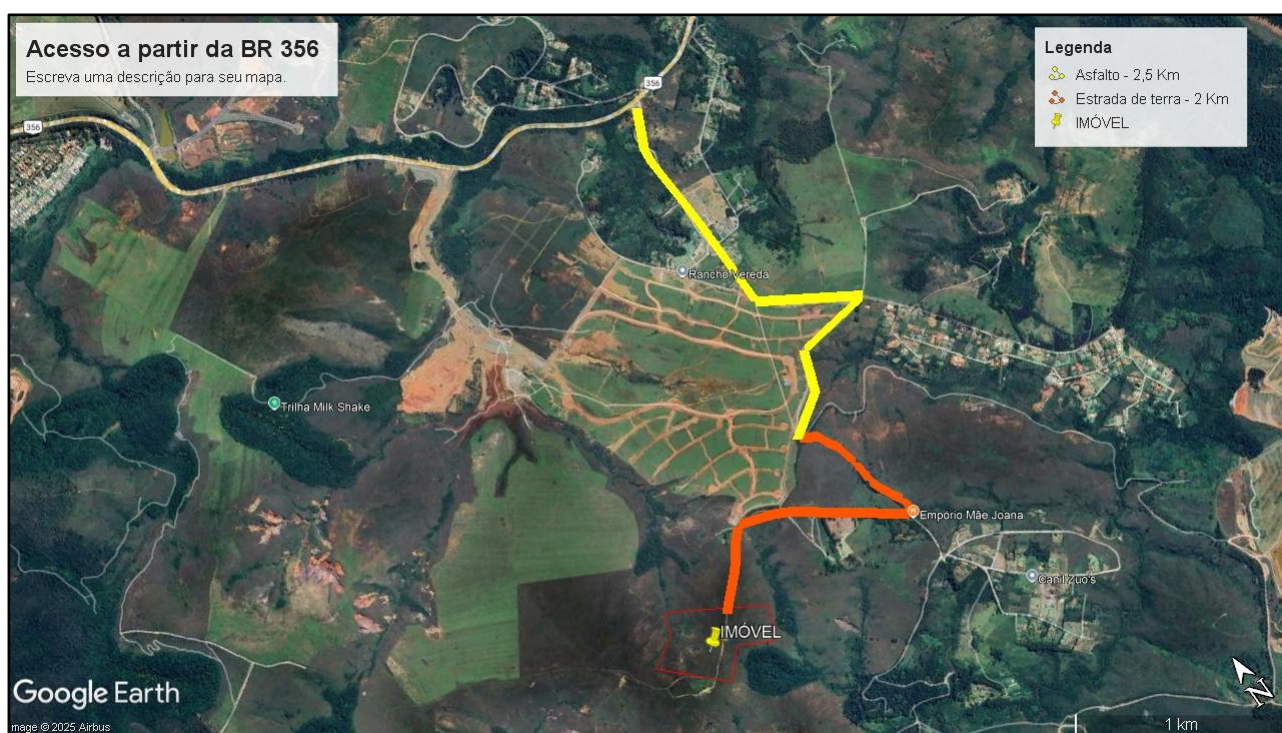


Figura 6: Acesso ao Imóvel, sentido Estancia Estoril, Vale dos Pinhais e Estancia Alpina.

4. DILIGÊNCIAS PERICIAIS COM FOTOS DA ÁREA

No dia 11 de março de 2025, às 9h, conforme previamente agendado nos autos, foi iniciada a Perícia com vistoria no imóvel ora em avaliação. A vistoria foi realizada por este Perito, apenas, uma vez que não compareceram representantes das partes. A seguir disponho algumas fotografias da área e seu entorno tomadas na data da Perícia.



Figura 7: Foto de costa para a porteira/cerca limite da área. Mostrando parte da área avaliada.



Figura 8: Observador dentro da área avaliada. Após a porteira, outro imóvel.

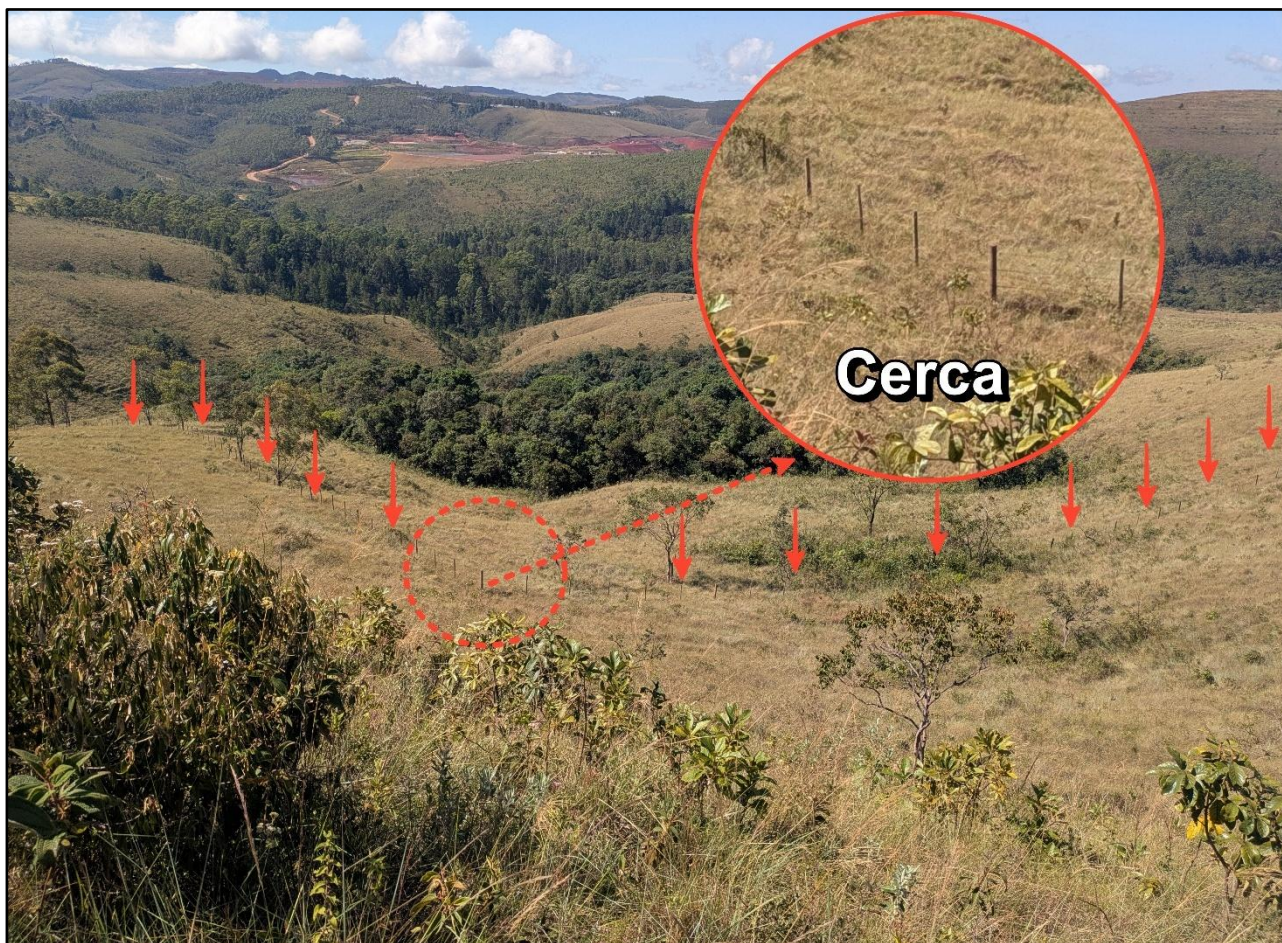


Figura 9: Foto com destaque nas cerca existente no imóvel.



Figura 10: Foto de cerca do imóvel, observador em estrada/trilha fora da área, a partir da cerca se encontra a área avaliada.



Figura 11:.. Foto tomada de ponto mais alto da área – Ao fundo Balneário Água Limpa.

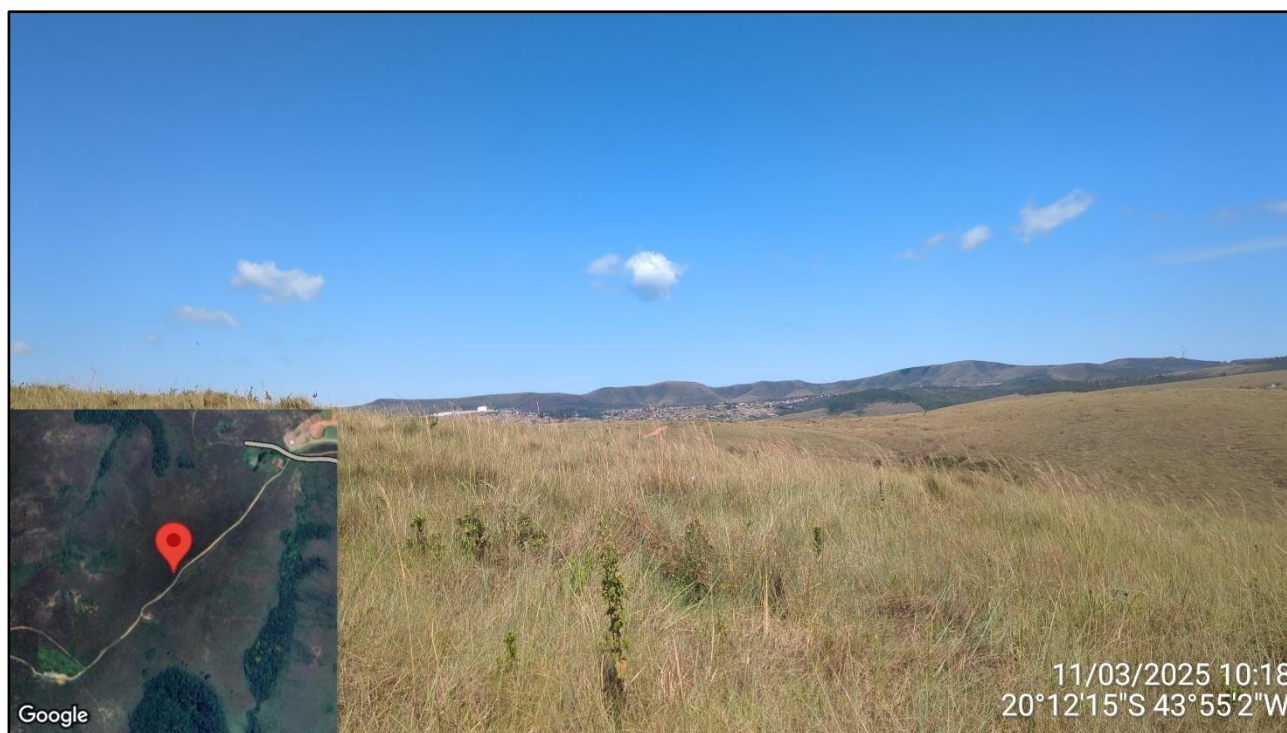


Figura 12:.. Foto tomada de ponto mais alto da área – Ao fundo Serra da Moeda



Figura 13:. Foto tomada de ponto mais alto da área para vale com erosão que existe na área.



Figura 14:. Foto tomada de imóvel lindeiro para o vale com erosão que existe na área avaliada.



Figura 15:. Foto tomada da área avaliada para a direção da BR356 sentido Itabirito.



Figura 16:. Foto tomada do imóvel que a área integra, no início do seu acesso, área avaliada mais a frente, depois do topo do morro.

As edificações apresentadas a seguir estão fora da área avaliada, servindo apenas a título de ilustração e referências.



Figura 17: Edificação junto à divisa do imóvel que a área avaliada integra, está atrás do observado na tomada da foto anterior (Figura 16).



Figura 18: Edificação existente após a divisa/porteira (ver figura 8) da área avaliada.

5. CARACTERÍSTICAS DA AREA

Na data da Perícia, foi realizado um levantamento expedito através de aerolevanteamento com Drone sobre o imóvel, além disso, foram pesquisados e sobrepostos à áreas bases de dados georreferenciados como por ex: limite do imóvel conforme base do INCRA/SIGEF e Hidrografia conforme SISEMA. Com base nos levantamentos e base de dados, foi possível analisar e apurar que:

- A área não possui fragmentos de vegetação nativa de porte arbóreo ou arbustivo, sendo toda ocupada por formações campestres do campo limpo de altitude.
- Também não possui quaisquer tipos de servidão, como exemplo linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e rodovias/ferrovias.
- A seguir apresento na figura abaixo, sobre ortofoto obtida de aerolevanteamento da data da Perícia, o limite do imóvel maior que a área integral de amarelo (área cercada) e de vermelho linha ideal delimitando de forma aproximada o limite da área de 13 hectares objeto desta avaliação.

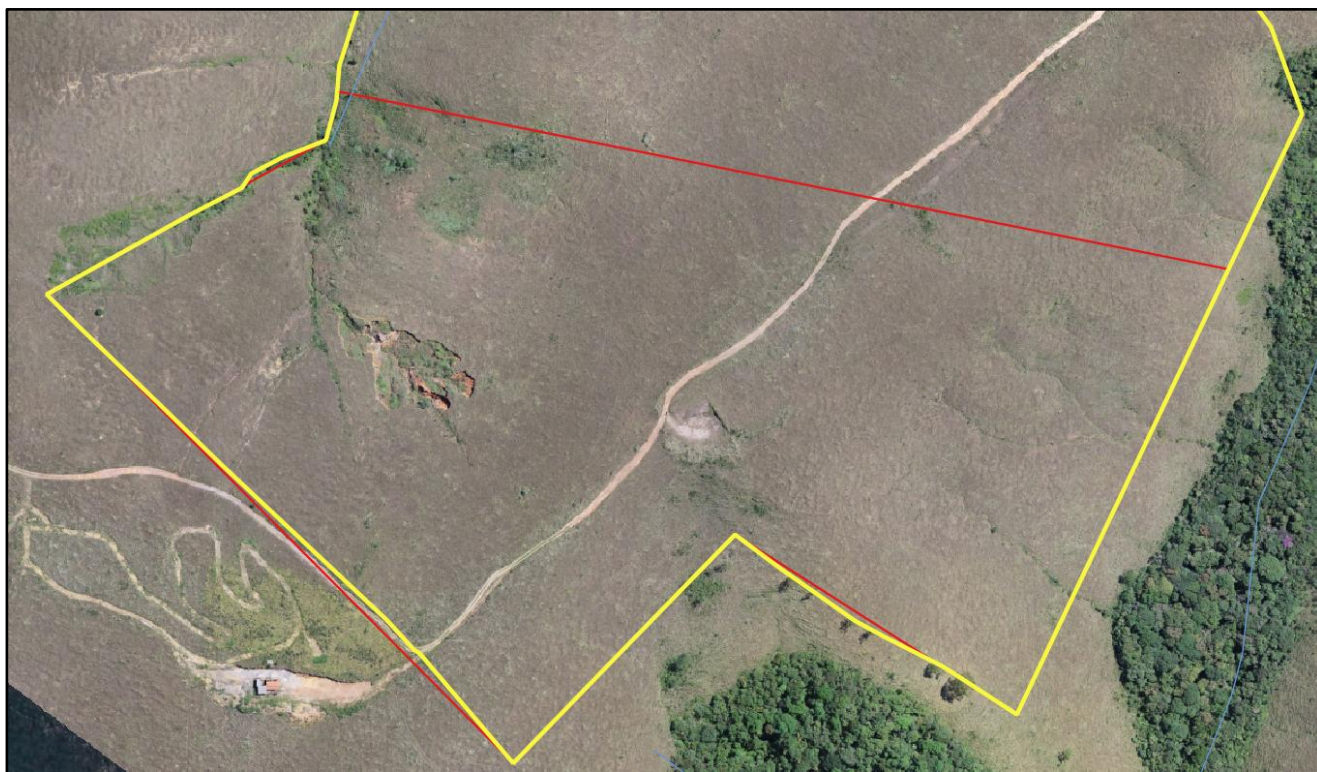


Figura 19: Limites da área avaliada – De amarelo área cercada, de vermelho limite aproximado da área objeto da avaliação.

- A área possui em suas extremidades juntos aos vales e hidrografias um relevo bastante inclinado. Na face que verte para o Córrego do Codorna é que se encontra uma área erosão. Já na parte mais alta, junto à estrada/trilha que corta a área no divisor de águas, apresenta topografia levemente ondulada. Vejamos a seguir curvas de nível e excertos extraídos do modelo tridimensional do aerolevanteamento;





Figura 22: Vista 3D do terreno gerada pelo aerolevantamento, zoom na área com erosão no vale na face do Córrego do Codorna.



Figura 23: Vista 3D do terreno gerada pelo aerolevantamento, zoom na área com erosão no vale na face do Córrego Padre Domingos

- A área possui em suas extremidades juntos aos vales e hidrografias uma área de preservação permanente (APP) na face que verte para o Córrego do Codorna, considerando um raio de 50m a partir da nascente. Na outra face do Córrego São Domingos a APP Hídrica, seja de nascente (50m) ou de Curso D'água (30m) não atinge o imóvel, vejamos:

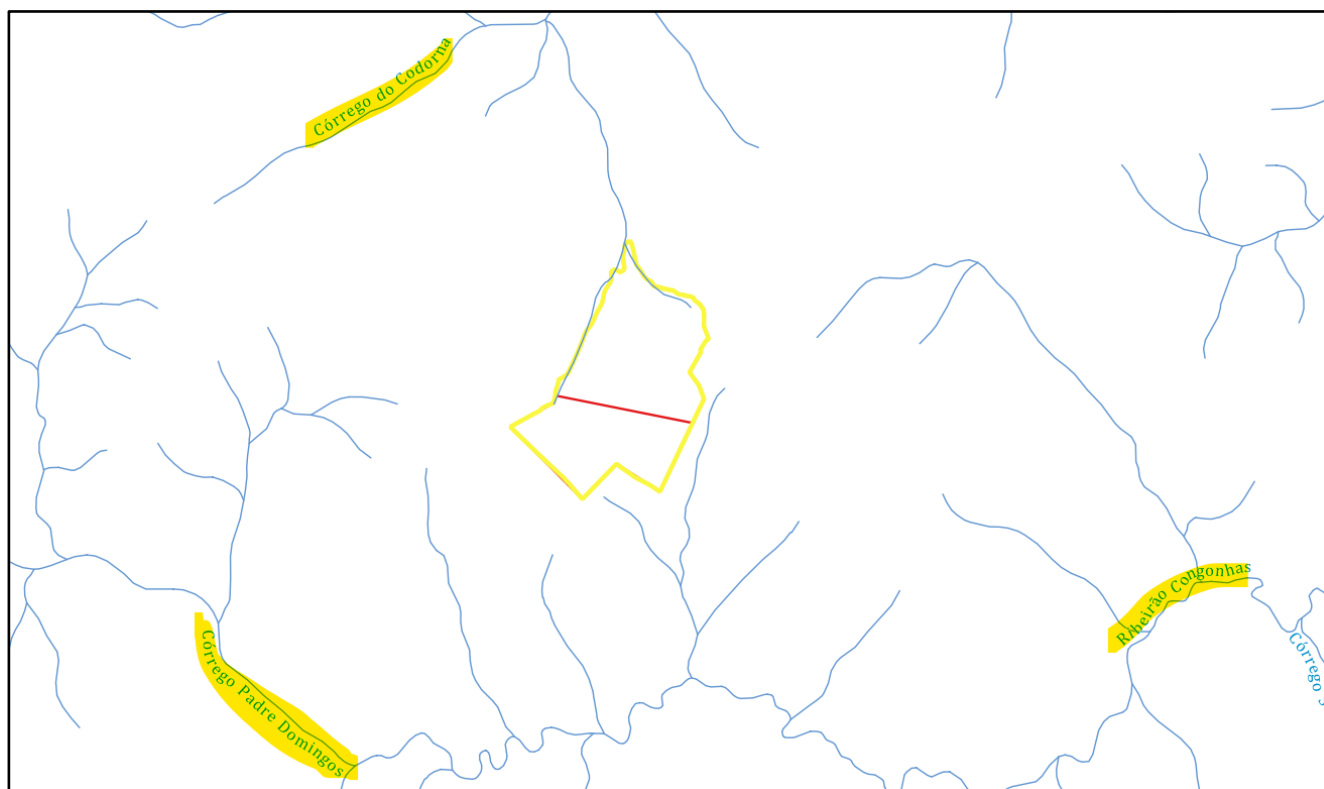


Figura 24: Hidrografia do Entorno.

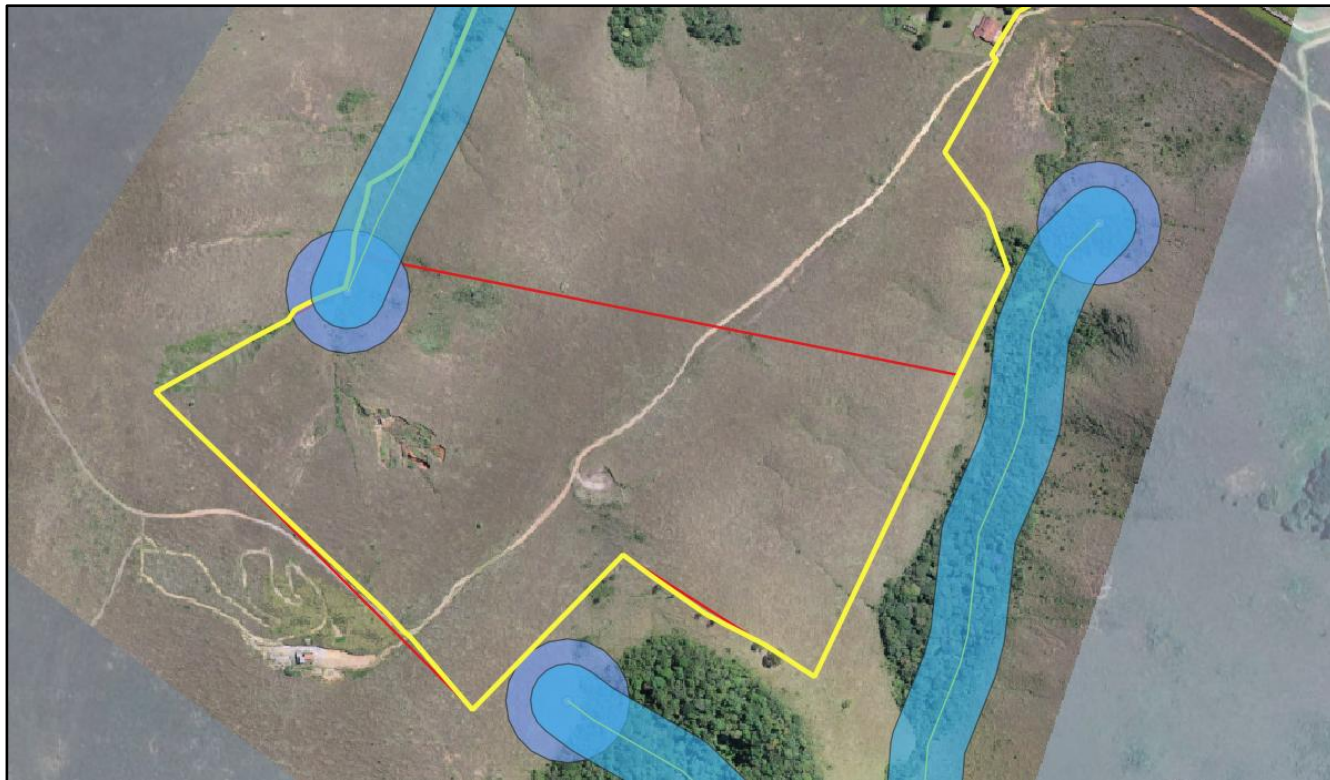


Figura 25: Destaque em azul área de preservação permanente (APP) Hídricas – Buffer de 50m a partir das nascentes e de 30m a partir dos Cursos D'Água.