

# ESTUDO OPINATIVO

PROCESSO: 1001436-15.2022.8.26.0322

SOLICITANTE: DR. FABIO FERREIRA DE MOURA

**IMÓVEL:** Conforme a Certidão de Matrícula nº 19.179, a área do imóvel rural é de **63h,29a,47c**.

Imóvel rural denominado SÍTIO SÃO JOSÉ, situado nesse município e comarca, com a área total de 63h,29a,47c(sessenta e três hectares, vinte e nove ares e quarentea e sete centiares).

Municipal de Monte Santo a Milagr,e KM10 – Monte Santo de Minas-MG | CEP: 37968-000

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual se fundamenta no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

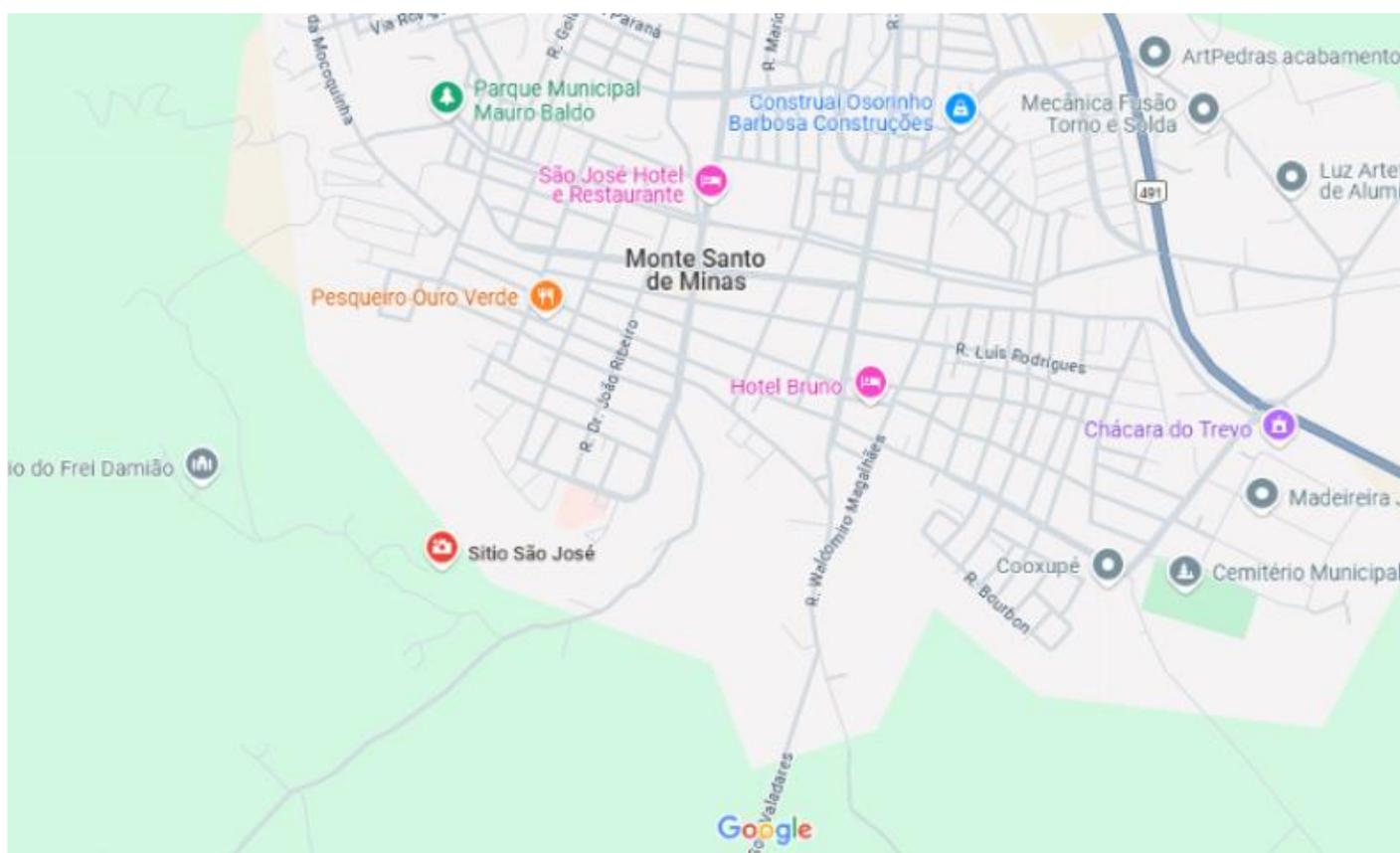
## VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 3.750.000,00 (Três Milhões e Setecentos e Cinquenta Mil Reais)**



**RODRIGO SOUZA**

**Crecl 207832**



## OPINIÃO TÉCNICA SOBRE PREÇO DE VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do Doutor **Fabio Ferreira de Moura** avalio o presente imóvel:

**Imóvel:** Matrícula 19.179 - Comarca de Monte Santo de Minas/MG

**Localização:** Municipal de Monte Santo a Milagre, KM10  
Monte Santo de Minas-MG | CEP 37968-000

**Descrição do bem:** O imóvel rural denominado SÍTIO SÃO JOSÉ, situado nesse município e comarca, com a área total de 63h,29a,47c (sessenta e três hectares, vinte e nove ares e quarentea e sete centiares).

**Valor de Mercado:** O imóvel aqui avaliado tem como valor de mercado a estimativa de R\$ 3.700.000,00 (Três Milhões e Setecentos Mil Reais).

Os dados obtidos para a avaliação têm como base terrenos semelhantes na localidade.

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, JULIO CESAR MILANI DAMASO, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI-SP sob nº139105-F, assino e certifico este parecer que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530/78, tendo validade de aproximadamente 6 meses.

São Paulo, 13 de Março de 2025.

  
**CORRETOR JULIO CESAR MILANI DAMASO - CRECI 139105-F**



**FUTURA**  
REAL ESTATE

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **IMOBILIÁRIA**

**REQUISITANTE:**

**DR. FABIO FERREIRA DE MOURA**

**IMÓVEL:**

**MUNICIPAL DE MONTE SANTO A MILAGRE, KM 10  
MONTE SANTO DE MINAS-MG  
CEP 37968-000**



# IMÓVEL DE ANÁLISE

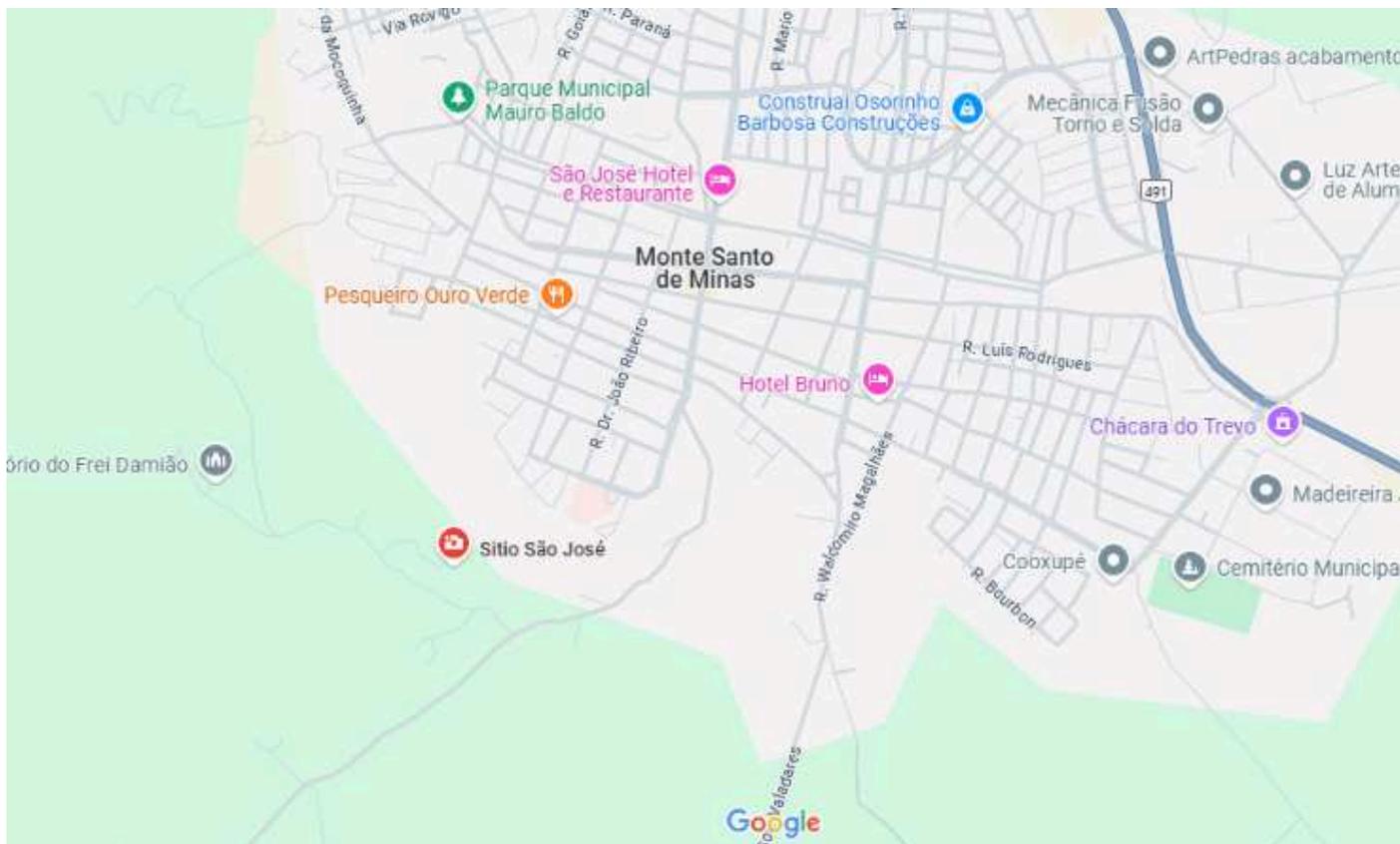
## Monte Santo de Minas (MG)

O imóvel rural denominado **SÍTIO SÃO JOSÉ**, situado nesse município e comarca, com a área total de 63h,29a,47c (sessenta e três hectares, vinte e nove ares e quarentea e sete centiares) de terras de cerrado em astagens e campo, toda cercada de arame, córrego, com aguada e sua servidão, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: (O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia no ponto zero (0)m identificado por uma estaca de madeira cravada no solo, e segue por uma cerca de arame, com rumo de 12°03' NW até o ponto 01, confrontando com sucessores de Flavio Azevedo Melo; daí deflete-se a esquerda e segue córrego abaixo até o ponto 02, confrontando com sucessores de Flávio Azevedo Melo; daí deflete-se à direita e segue por uma cerca de arame com direção NW até o ponto 03... (Continua, Matrícula 19.179 - anexo)

## CARACTERÍSTICAS

Imóvel Rural com 63ha.

Incrá: 438.146.006.963-5





FUTURA  
REAL ESTATE



Valide aqui  
este documento

s://assinador-web.onf.org.br/docs/HULAR-G3QX6-AN58X-W3BSN

Livro nº 2 - CW Registro Geral

|           |       |
|-----------|-------|
| Matrícula | Folha |
| 19.179    | 152   |

CNM: 054080.2.0019179-37

# Registro de Imóveis

Monte Santo de Minas - MG

Ronaldo Gomes Coutinho  
Oficial

Silvia Maria Torio Coutinho  
Oficial Subst.

**Monte Santo de Minas (MG)**, 22 de março de 2013

O imóvel rural denominado **SÍTIO SÃO JOSÉ**, situado nesse município e comarca, com a área total de **63h,29a,47c** (sessenta e três hectares, vinte e nove ares e quarenta e sete centiares) de terras de cerrado em pastagem e campo, toda cercada de arame, córrego, com aguada e sua servidão, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: "O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia no ponto zero(0)m identificado por uma estaca de madeira cravada ao solo, e segue por uma cerca de arame, com rumo de 12°03' NW até o ponto 01, confrontando com sucessores de Flávio Azevedo Melo; daí deflete-se a esquerda e segue córrego abaixo até o ponto 02, confrontando com sucessores de Flávio Azevedo Melo; daí deflete-se a direita e segue por uma cerca de arame com direção NW até o ponto 03 confrontando com Roberto de Melo; daí segue através de cerca de arame com direção NE até o ponto 04 confrontando com Ronaldo Antonio Duarte; deflete-se a direita e segue por uma cerca de arame até o ponto 05, confrontando com Antonio Garcia Duarte; daí deflete-se a direita e segue cerca de arame com direção SE até o ponto 06, confrontando com Antonio Garcia Duarte; daí deflete-se a esquerda e segue por cerca de arame com direção SE até o ponto 07, confrontando com Antonio Garcia Duarte; daí deflete-se a direita e segue um alinhamento com direção SW, até o ponto 08, confrontando com Humberto Titoto; daí deflete-se à direita e segue por um alinhamento com direção SW até o ponto 09, confrontando com Humberto Titoto; daí ainda, através de um alinhamento a direita com direção SE, até o ponto 10, confrontando com Humberto Titoto; daí segue em direção SE até o ponto 11, confrontando com Humberto Titoto; daí, ainda, através de um alinhamento com direção SW até o ponto 12, confrontando com Humberto titoto; daí deflete-se a direita e segue por uma cerca de arame com direção NW até o ponto 13, confrontando com Sonia de Melo; daí segue córrego acima até o ponto 14, confrontando com sucessores de Flávio Azevedo Melo; daí, segue através de um valo com direção NE até o ponto 15, confrontando com sucessores de Flávio Azevedo Melo; daí deflete-se a esquerda e segue por uma cerca de arame, com direção NW até o ponto de partida, confrontando com sucessores de Flávio Azevedo Melo, fechando o perímetro".- **INCRA: 438.146.006.963-5. PROPRIETÁRIOS: 1)-REGINA BRESSAN DE MELO BRUNO, CPF 706.459.739-15, brasileira, divorciada, aposentada, residente e domiciliada na Rua José Bonifácio, nº 1.180, Bairro Vila Mendonça, na cidade de Araçatuba - SP e 2)-FRANCISCO ANTÔNIO GIRALDES BRUNO, CPF 706.460.078-15, brasileiro, divorciado, professor, residente e domiciliado na Rua João Cernack, nº 320, centro, na cidade de Birigui - SP. N° DO REGISTRO ANTERIOR: Reg. 1-6.993 e Av. 4-6.993, fls. 177/177-A do livro 2-AL de Registro Geral. Emolumentos: R\$14,99; T.F.J. R\$4,72; Total: R \$19,71. O Oficial:**

*WFB Luis da Silva*

Documento gerado oficialmente pelo  
 Tribunal de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo; protocolado em 02/12/2024 às 15:20, sob o número WJIS247009232916  
 imento.do, informe o processo 1001436-15.2022.8.26.0322 e código KzulaUPI.



# MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A finalidade deste parecer é determinar o valor de venda de mercado para o imóvel. Para tanto, foi utilizado o método comparativo direto (ABNT 14653-1, item 8.2.1), que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes. Para tanto, adotamos os seguintes critérios:

- Região;
- Características;

Conforme mencionado acima, para fazer o estudo, utilizamos de critérios objetivos para análise.

Para realização do estudo buscamos fazendas rurais, com anúncios recentes em Monte Santo de Minas, mesma região onde encontra-se o imóvel rural, objeto desta análise.

No que se refere à metragem, adotamos casas anunciadas cuja metragem é de 108900m<sup>2</sup> a 363000m<sup>2</sup> de área total.

De acordo com os critérios estabelecidos, as fontes de buscas foram os principais portais de anúncios imobiliários mais vistos do Brasil como o Viva Real.



FUTURA  
REAL ESTATE

## AMOSTRAS



**Fazenda/Sítio 108900 m<sup>2</sup> em Zona Rural em Monte Santo de Minas, por R\$ 750.000 - Viva Real**

Compre Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 108900 m<sup>2</sup> por R\$ 750.000 em Zona Rural - Monte Santo de Minas - MG. Fale com Aroldo Reis.

 [vivareal.com.br](https://vivareal.com.br)



**Fazenda/Sítio 121000 m<sup>2</sup> em Zona Rural em Monte Santo de Minas, por R\$ 900.000 - Viva Real**

Compre Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 121000 m<sup>2</sup> por R\$ 900.000 em Zona Rural - Monte Santo de Minas - MG. Fale com Aroldo Reis.

 [vivareal.com.br](https://vivareal.com.br)

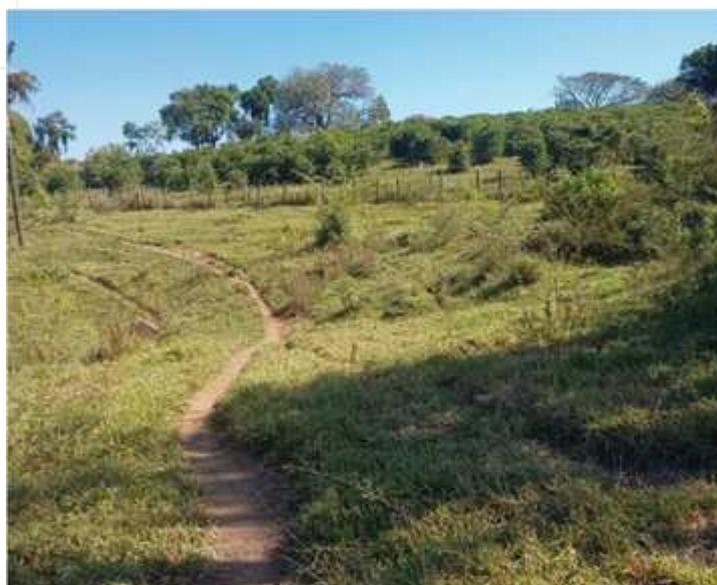
# AMOSTRAS



**Fazenda/Sítio 363000 m<sup>2</sup> em Zona Rural em Monte Santo de Minas, por R\$ 1.700.000 - Viva Real**

Compre Fazenda/Sítio com 363000 m<sup>2</sup> por R\$ 1.700.000 em Zona Rural - Monte Santo de Minas - MG. Fale com Aroldo Reis.

 [vivareal.com.br](https://vivareal.com.br)



**Fazenda/Sítio 181500 m<sup>2</sup> em Zona Rural em Monte Santo de Minas, por R\$ 1.300.000 - Viva Real**

Compre Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 181500 m<sup>2</sup> por R\$ 1.300.000 em Zona Rural - Monte Santo de Minas - MG. Fale com Aroldo Reis.

 [vivareal.com.br](https://vivareal.com.br)



FUTURA  
REAL ESTATE

# CONCLUSÃO

| VALOR DO ANÚNCIO | M <sup>2</sup> | VALOR M <sup>2</sup> | ENDEREÇO                              |
|------------------|----------------|----------------------|---------------------------------------|
| 750.000,00       | 108900         | 6,89                 | Zona Rural, Monte Santo de Minas - MG |
| 900.000,00       | 121000         | 7,44                 | Zona Rural, Monte Santo de Minas - MG |
| 1.700.000,00     | 363000         | 4,68                 | Zona Rural, Monte Santo de Minas - MG |
| 1.300.000,00     | 181500         | 7,16                 | Zona Rural, Monte Santo de Minas - MG |

| VALOR DA MÉDIA ABSOLUTA DAS AMOSTRAS | MÉDIA DO TAMANHO DAS ÁREAS ANUNCIADAS | VALOR MÉDIO DO M <sup>2</sup> | VALOR do M <sup>2</sup> multiplicado pelo tamanho da unidade (63,29ha) |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--|
| R\$ 1.162.500,00                     | 193,600                               | R\$ 6,00                      | R\$ 3.800.342,20   |

O presente laudo foi elaborado pela Imobiliária FUTURA REAL ESTATE LTDA, CRECI nº 45080-J, através de seu responsável técnico, Ronivaldo de Souza Silva, CRECI nº 183684-F.

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto em consonância com a norma da ABNT 14653-1, em seu item 8.2.1, cuja redação diz que o método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram analisadas 04 (quatro) amostras de fazendas na Zona Rural de Monte Santo de Minas - MG, cuja metragem varia de 108900m<sup>2</sup> a 363000m<sup>2</sup>.

O valor obtido da média do m<sup>2</sup> de mercado foi de R\$ 6,00, este valor multiplicado pelo tamanho do imóvel analisado (632,900m<sup>2</sup>), temos R\$ 3.800.342,20. Utilizamos este critério de análise, por serem amostras atuais parecidas em características e tamanho.

Portanto, atribuo o valor de **R\$ 3.800.342,20** como valor de mercado para o imóvel analisado.



# AGENTE ESPECIALISTA



Corretor especialista em vendas de imóveis residenciais. Corretor Técnico responsável na IMOBILIÁRIA FUTURA REAL ESTATE LTDA.

São Paulo, 13 de Março de 2025

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** RONIVALDO DE SOUZA SILVA  
Data: 17/03/2025 16:11:32-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**RONIVALDO S SILVA**  
CRECI 183684-F



**11 97648-8316**

