

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Propriedade Rural localizado no Loteamento Planalto de Poços de Caldas, lote nº 29 Quadra 03, Rua 03, Embora o loteamento se chame Planalto de Poços de Caldas, o imóvel está situado territorialmente no município de Andradas/MG

Finalidade do Parecer: Determinação de valor de mercado para fins de alienação judicial.

Interessado: 04ª. Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG
Processo: 5003664-22.2017.8.13.0518
Autor: Banco do Brasil S.A.
Réu: Ruan Euclides Sarti - ME

Flávio Marques de Almeida
Corretor de Imóveis
Creci/MG nº 32524 CNAI 19919

Rua Ouro Preto nº 581 sala 606 Bairro Barro preto
Fone: 31-99105-8151 - E-mail: flaviomarquesadvog@gmail.com

Belo Horizonte/MG, 15 de janeiro de 2026



**FLAVIO
MARQUES DE
ALMEIDA**

Assinado de forma
digital por FLAVIO
MARQUES DE ALMEIDA
Dados: 2026.01.16
16:32:11 -03'00'

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de avaliação do lote Rural, que tem as seguinte medidas: **Área total: 1.390 m² sendo, Frente: 20,00 metros (para a Rua 3) Lateral esquerda: 69,00 metros – confronta com o lote nº 30, Lateral direita: 83,00 metros – confronta com o lote nº 28 Fundos: 19,00 metros, para um pequeno riacho.**



3. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

Conforme acervo fotográfico em anexo, o lote avaliado esta localizada na Rua 03, lote sem construções, com densa e fechada vegetação com sinais de abandono, o acesso ao lote se dá pela rodovia até o km e depois do Clube UVA, acesso por estrada de terra, local sem iluminação publica, os lotes de difícil identificação, mas por informações dos vizinhos, foi confirmado o lote a ser avaliado. As informações foram prestadas pelo Sr. Emerson Leao “Teco” fofne (35)998053951.

A localidade é chamada de Planalto de Poços de Caldas e tem como sua principal referencia o Clube UVA, conforme acima descrito tem acesso pela BR146, desde a Cidade de Andradas, e da BR até o lote aproximadamente 500m por estrada de terra.

O Local não possui escolas, supermercados, transporte publico, iluminação pública, serviços de saúde, base de policia, sendo todo este serviço utilizado na cidade de Andradas.

4. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL

Conforme consta na matricula de fls. 219/220 do Cartório de Registro de imóveis de Andradas/MG na matrícula nº 5482, é proprietário do imóvel o Réu Ruan Euclides Sarti, Anna Amelia Vivaldi Sarti e Cassio Andre Sarti Filho, e não consta qualquer impedimento judicial bloqueio ou penhora estranho a este processo.

Os proprietários Mário Donizeti de Gouveia e s/m Lúcia Helena Silva Gouveia venderam o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$9.730,00 (nove mil setecentos e trinta reais), em partes iguais aos outorgados compradores: RUAN EUCLIDES SARTI, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CI/RG n.º M-11.754.939 SSP-MG e inscrito no CPF/MF sob n.º 058.528.416-41, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, ou seja, desde 11/05/2007, com DEBORAH SOARES DE OLIVEIRA SARTI, brasileira, solteira, maior, do comércio, portadora da CI/RG n.º 11.916.902 SSP-MG e inscrita no CPF/MF n.º 051.485.526-37; ANNA AMÉLIA VIVALDI SARTI, solteira, maior, empresária, portadora da CI/RG n.º M-14.218.427 SSP-MG e inscrita no CPF/MF sob n.º 071.775.866-44; e CÁSSIO ANDRÉ SARTI FILHO, brasileiro, empresário, solteiro, maior, portador da CI/RG n.º M-14.272.490 SSP-MG e inscrito no CPF/MF sob n.º 078.142.156-09, residentes e domiciliados na rua Tomaz Alvise, n.º 125, Jardim Ginásio, na cidade de Poços de Caldas-MG. Emis: R\$239,89 Taxa de fiscalização Judiciária: R\$92,43 Total: R\$332,32.
Oficial:

5. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 07/08/2025 as 16:00, com ponto de encontro, de frente ao imóvel avaliando. Nenhuma das partes compareceram para acompanhar as diligencias, sendo que todas as informações e busca na localização exata do imóvel, correu por conta deste avaliador

Foi feito o seguinte trajeto para deslocamento até a área a ser avaliada: Saimos da Rua Major Bonifácio 670 centro Andradas, seguimos por 260m, à esquerda pela rua Cel. Oliveira por 1,1 km até chegar a BR 146, trafegando por 15 km, até a rotatória, após mais 3,5km pela BR 146, virando a esquerda após o clube UVA de Andradas, e daí aproximadamente 500 m por uma estrada de terra devidamente identificada no acervo fotográfico. Totalizando aproximadamente 20,5 km do Centro de Andradas.

Coordenadas do imóvel: **Latitude: -21.9612123, Longitude: -46.5829184**



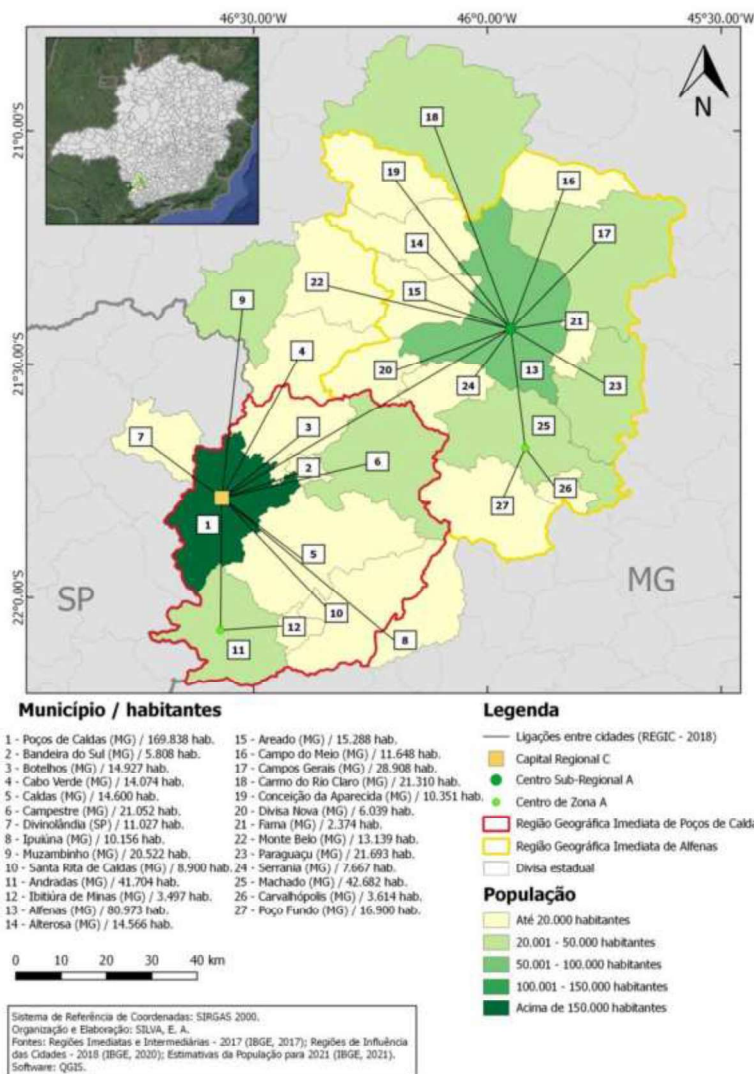
6. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO ou RURAL e INFORMAÇÕES DO MUNICÍPIO

Imóvel está localizado na Zona Rural da Cidade de Andradas/MG, no momento da inspeção foi verificado que o imóvel está sem cuidados, sem poda de árvores e corte do mato, sendo difícil o acesso, e em alguns momentos o acesso só foi possível pelo lote vizinho.

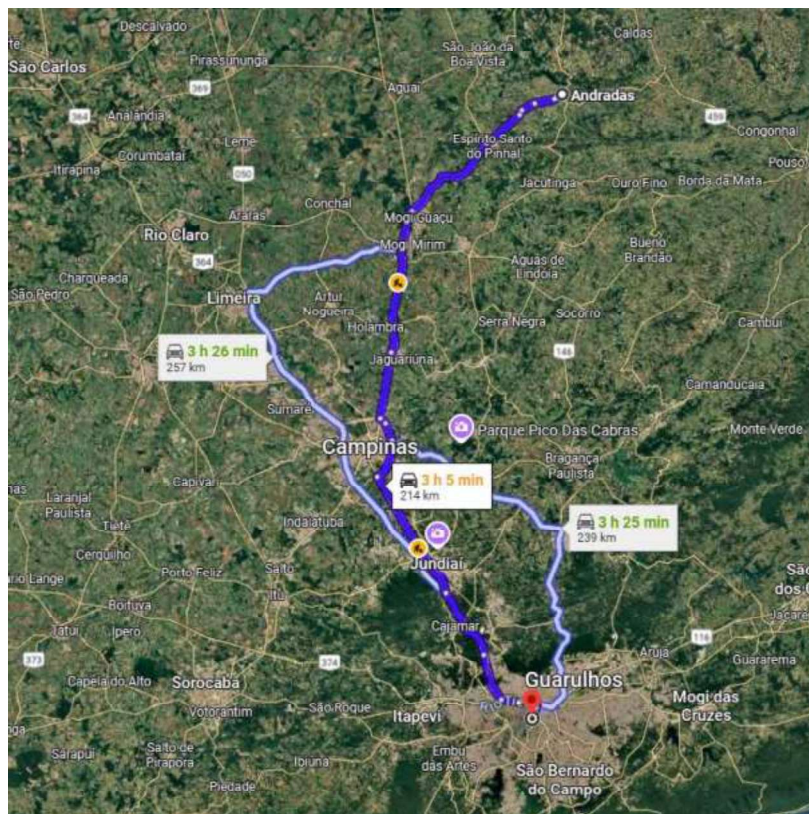
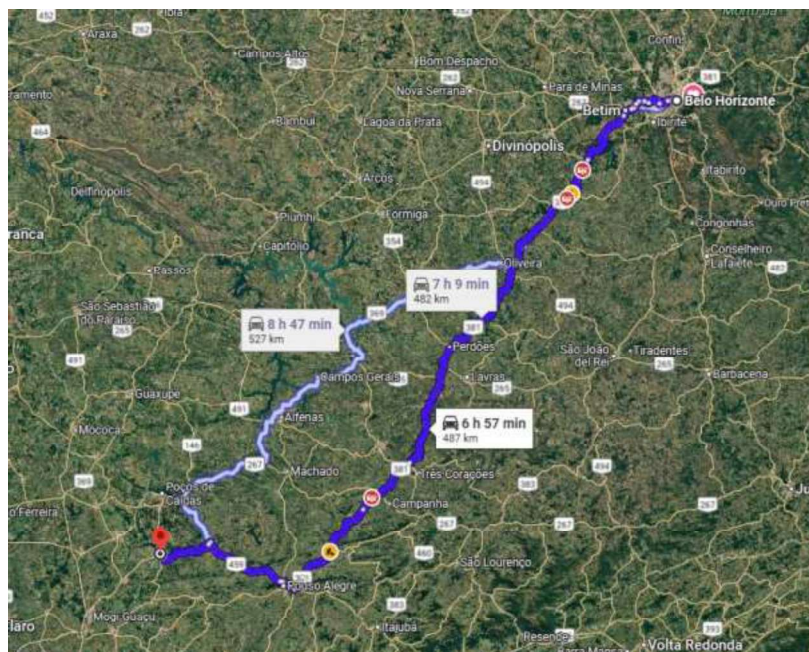
INFORMAÇÃO SOBRE O MUNICÍPIO DE ANDRADAS

A área municipal de Andradas é de 469,396 km², de acordo com o censo do IBGE de 2022, a população de Andradas era de 40.553 habitantes, A densidade demográfica do município, segundo dados de 2022, é de 86,39 habitantes por KM², A distância rodoviária até a capital mineira, Belo Horizonte, é de 463 km e São Paulo é de aproximadamente 210 km a 213 km

Os municípios limítrofes de Andradas são: Albertina, Caldas, Ibiritura de Minas, Jacutinga, Ouro Fino, Poços de Caldas e Santa Rita de Caldas (todos em Minas Gerais). Além disso, faz divisa com as cidades paulistas de Águas da Prata, Santo Antônio do Jardim, São João da Boa Vista e Espírito Santo do Pinhal.



Mapa Andradas/MG e distância em relação a Belo Horizonte e a SP



Rua Ouro Preto nº 581 Sala 606 Bairro Barro Preto Belo Horizonte/MG CEP 30.170-044
Fones: (31) 3295-2606 CEL: 99105-8151/97545-6806
e-mail: flaviomarquesadvog@gmail.com

Andradas/MG

Geografia

Início e Primeiros Povoadores (Séculos XVIII e XIX):

Os registros históricos oficiais de Andradas datam de 1792, com a ocupação do território por dois fazendeiros de Baependi: Felipe Mendes do Prado e o Guarda-Mor Antônio Rabelo de Carvalho. Eles se estabeleceram às margens do Córrego do Cipó com o gado que traziam, iniciando suas fazendas. O primeiro povoado, inclusive, foi inicialmente chamado de Samambaia. A ocupação da região remonta ao final do século XVIII e início do século XIX, período da corrida pelo ouro na região central do estado.

Em 1848, moradores da fazenda Lagoa Dourada decidiram erguer uma capela e a consagraram a São Sebastião. No mesmo ano, houve uma doação de terras ao patrimônio da igreja por Cândido José Mendes.

Desenvolvimento e Mudanças de Nome:

Com o passar do tempo, novos moradores foram chegando e a economia da época girava em torno da vida familiar e da subsistência, com construções de pau-a-pique.

São Sebastião de Jaguari: Em 1860, Samambaia foi elevada à categoria de Distrito de Paz e passou a ser chamada São Sebastião de Jaguari. Em 1866, transformou-se em Freguesia.

Caracol: Em 1º de setembro de 1888, a cidade foi elevada à categoria de vila, desmembrando-se de Caldas, e recebeu o nome de Caracol, em referência à serra presente no município. Caracol se constituiu em distrito sede em 22 de fevereiro de 1890.

Andradas: A cidade se tornou município em 22 de fevereiro de 1890, mas a denominação "Andradas" só veio em 20 de setembro de 1928, em homenagem ao ex-governador de Minas Gerais, Antônio Carlos Ribeiro de Andrada.

Imigração e Economia:

O crescimento populacional e o desenvolvimento de Andradas foram impulsionados pela lavoura de café no final do século XIX e início do século XX. A abolição da escravidão trouxe os primeiros colonos italianos, que se dedicaram à viticultura, tornando o município um produtor de vinho. Além dos italianos, vieram espanhóis, gregos, libaneses, alemães, suecos e portugueses. Um dos marcos na produção de vinho foi a iniciativa da família Marcon, que iniciou os primeiros parreirais na cidade.

Andradas Hoje:



Atualmente, Andradas é uma cidade com economia diversificada. Embora a produção de vinho ainda seja um destaque, o café continua sendo um produto comercial importante, empregando cerca de 9 mil pessoas durante a colheita. Além disso, a cidade se destaca na produção de flores de corte, especialmente rosas, sendo uma das maiores produtoras de Minas Gerais, com 90% da produção destinada a essa cultura.

O município tem demonstrado um alto índice de desenvolvimento econômico. Em 2023, Andradas registrou o maior crescimento em movimentação econômica no Sul de Minas, com um incremento de 28% no Valor Adicionado Fiscal. Em um estudo do Sebrae, Andradas foi classificada com um alto índice de desenvolvimento econômico local (ISDEL) de 0,563, estando entre os 149 municípios mineiros que alcançaram esse patamar.

Andradas também se tornou referência em esportes de aventura e culinária, além de investir no enoturismo. A cidade possui uma paisagem exuberante, com montanhas, cachoeiras e trilhas, como as do Parque Municipal da Serra do Lenheiro. A vida cultural é animada por eventos como a Festa do Vinho e a Festa da Batata. O município também se destaca na educação, figurando entre as cidades brasileiras com maior Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (IDEB) em 2007.

Aspectos Geográficos e Econômicos

Andradas está situada na região Sul/Sudoeste de Minas Gerais, integrando a microrregião de Poços de Caldas. Sua localização é estratégica, próxima à divisa com o estado de São Paulo, o que influencia tanto seus aspectos naturais quanto econômicos.

Relevo: O município apresenta três tipos de relevo distintos. Na região norte, predominam os altos planaltos, com altitudes que variam entre 1.350 e 1.500 metros. Na área central, encontram-se colinas arredondadas e alinhadas. A região serrana abriga a Serra do Caracol, onde altitudes superam os 1.400 metros. O Pico do Gavião, por exemplo, atinge 1.663 metros. A altitude média da cidade é de 913 metros.

Clima: Andradas possui um clima tropical de altitude, caracterizado por verões úmidos e invernos secos. A temperatura média anual é de 20°C, com variações típicas entre 10°C e 28°C ao longo do ano, raramente caindo abaixo de 6°C ou superando 32°C. O clima ameno é um fator positivo para a diversidade de plantações na região.

Vegetação: A vegetação predominante é composta por pastagens e matas ciliares. Nas regiões de planalto, a vegetação natural consiste em campos de altitude, com plantas rasteiras. Existem também pequenas reservas de matas tropicais, que representam a vegetação original da área.

Hidrografia: O município está inserido na Região Hidrográfica do Paraná. A área de Andradas é rica em recursos hídricos, com mais de 90 cachoeiras cadastradas,

Rua Ouro Preto nº 581 Sala 606 Bairro Barro Preto Belo Horizonte/MG CEP 30.170-044

Fones: (31) 3295-2606 CEL: 99105-8151/97545-6806

e-mail: flaviomarquesadvog@gmail.com

muitas localizadas em propriedades particulares. Destaca-se também a Gruta do Índio, uma grande cavidade rochosa com uma queda d'água em sua entrada.

Acessibilidade: Andradas é acessível pela BR-146, que a conecta a Poços de Caldas e à divisa com o estado de São Paulo, no município de Santo Antônio do Jardim. Outra via importante é a MG-455, que liga Andradas a Ibiritá de Minas.

Aspectos Econômicos de Andradas/MG

A economia de Andradas é diversificada e tem demonstrado um desenvolvimento significativo. Em 2023, o município registrou o maior crescimento em movimentação econômica no Sul de Minas, com um aumento de 28% no Valor Adicionado Fiscal.

PIB e Renda: O Produto Interno Bruto (PIB) da cidade é de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão de reais, com um PIB per capita de R\$ 36,6 mil. Embora este valor seja inferior à média do estado e da região, o município tem mostrado crescimento econômico.

Setores Econômicos:

Serviços: É o setor que mais contribui para o valor adicionado do PIB, representando 44,4%. O comércio de móveis é um destaque, atraindo visitantes de municípios vizinhos. A diversidade comercial e de serviços na cidade é considerada alta.

Indústria: Responde por 24,4% do valor adicionado. Andradas possui indústrias diversificadas, incluindo a fabricação de material sanitário de cerâmica, vassouras (como Vassouras Caracol e Vassouras Sul Mineira), embalagens, e até produtos químicos, como Sulfato de Magnésio. Há um investimento contínuo na atração de novas indústrias para gerar empregos e fortalecer a economia local, como a recente inauguração de uma fábrica de travesseiros em 2025.

Administração Pública: Contribui com 18,9% do valor adicionado.

Agropecuária: Corresponde a 12,3% do valor adicionado. A agricultura em Andradas é bastante diversificada:

Café: Continua sendo um produto comercial importante, empregando um número significativo de pessoas durante a colheita.

Viticultura e Vinho: A produção de vinho é uma atividade tradicional, impulsionada pela chegada de imigrantes italianos.

Floricultura: Andradas é um dos maiores produtores de flores de corte em Minas Gerais, especialmente rosas, com 90% da produção da região destinada a essa cultura.

Outras Culturas: O Censo Agropecuário de 2017 indicou que 43,9% das propriedades rurais se dedicam à lavoura, 20,9% à pecuária e 4,9% à horticultura e floricultura. A agricultura familiar é predominante, representando 86,6% das atividades.

Laticínios: Existem empresas como a Laticínios Chavinho que fabricam produtos lácteos frescos.

Emprego e Desenvolvimento: O município tem um saldo positivo na geração de empregos formais. De janeiro a novembro de 2025, foram registradas 5,2 mil admissões e 5 mil desligamentos, resultando em 207 novos trabalhadores. Andradas está entre os melhores municípios do estado para se fazer negócios, destacando-se na diversificação e geração de empregos.

Turismo: O turismo em Andradas tem se desenvolvido, com foco no enoturismo (dada a produção de vinho), esportes de aventura e culinária. A cidade possui belezas naturais como montanhas, cachoeiras e trilhas, e conta com eventos culturais como a Festa do Vinho e a Festa da Batata.

Dados da Educação do Município de Andradas/MG:

Com foco na excelência e no desenvolvimento de seus jovens, Andradas, em Minas Gerais, apresenta dados educacionais significativos, demonstrando investimentos e resultados positivos.

Aqui estão os principais aspectos da educação no município:

Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (IDEB) 2023:

Anos Iniciais do Ensino Fundamental (1º ao 5º ano): Andradas obteve a nota de **6,5**, superando a meta estabelecida de 6,0 e a média estadual de Minas Gerais, que foi de 6,3. As escolas municipais do Ensino Fundamental alcançaram resultados acima da meta.

Ensino Médio: O município também ficou acima da meta estabelecida para o Ensino Médio, embora o valor específico da nota não tenha sido detalhado nas fontes consultadas.

Anos Finais do Ensino Fundamental: Houve uma ressalva de que a cidade ficou abaixo da meta estabelecida para os anos finais do Ensino Fundamental.

Alfabetização em 2024:

Rua Ouro Preto nº 581 Sala 606 Bairro Barro Preto Belo Horizonte/MG CEP 30.170-044
Fones: (31) 3295-2606 CEL: 99105-8151/97545-6806
e-mail: flaviomarquesadvog@gmail.com

Andradas comemorou um resultado expressivo em 2024, com **75,04%** das crianças alfabetizadas ao final do 2º ano do Ensino Fundamental. Este índice supera a meta nacional de 60% e a média de Minas Gerais (72,1%) e a nacional (59,2%).
* Este desempenho é atribuído ao trabalho focado na alfabetização na idade certa, à adesão ao Compromisso Nacional Criança Alfabetizada e ao investimento na formação de professores e gestores.

Investimentos e Programas (2021-2024):

A Prefeitura de Andradas investiu mais de **R\$ 153 milhões** na área da Educação entre 2021 e 2024.

Esses investimentos incluíram: reformas de escolas, compra de equipamentos (como TVs, computadores, tablets e geladeiras), capacitação de profissionais, aquisição de apostilas e uniformes para todos os estudantes da rede municipal (uma iniciativa inédita no município), e o desenvolvimento de programas como o Projeto Alicerce e o PRO-LEEI (Programa de Formação Continuada de Leitura e Escrita na Educação Infantil para educadores da pré-escola).

Andradas também participa do programa "Trilhas de Futuro", que oferece cursos técnicos gratuitos e auxílio financeiro a estudantes do ensino médio.

Matrículas para o Ano Letivo de 2025:

O período de matrículas para a Rede Municipal de Ensino para o ano letivo de 2025 foi realizado entre 04 e 14 de novembro de 2024, com prorrogação do prazo até 22 de novembro de 2024.

O Cadastro Escolar para ingresso na rede pública estadual para 2025 teve início em 1º de outubro de 2024 e encerrou em 1º de novembro de 2024.

Estrutura Escolar:

Andradas conta com um total de **35 escolas** listadas na plataforma QEdu, abrangendo diferentes redes de ensino (municipal, estadual e privada).

O Censo Escolar de 2024 menciona 20 escolas de Educação Básica, focando em matrículas e infraestrutura.

Esses dados demonstram o compromisso do município de Andradas em promover uma educação de qualidade, com foco na alfabetização na idade certa e na melhoria contínua das condições de ensino e aprendizado para seus estudantes.

Dados da Economia do Município de Andradas:

Rua Ouro Preto nº 581 Sala 606 Bairro Barro Preto Belo Horizonte/MG CEP 30.170-044
Fones: (31) 3295-2606 CEL: 99105-8151/97545-6806
e-mail: flaviomarquesadvog@gmail.com

Produto Interno Bruto (PIB): O PIB da cidade é de aproximadamente **R\$ 1,5 bilhão de reais**. O valor do PIB per capita é de **R\$ 36,6 mil**, ou R\$ 36.575,48 em 2023. Este valor é inferior à média do estado de Minas Gerais (R\$ 47,3 mil) e da grande região de Pouso Alegre (R\$ 62 mil).

Participação dos Setores no Valor Adicionado Fiscal (VAF):

- **Serviços:** 44,4%
- **Indústria:** 24,4%
- **Administração Pública:** 18,9%
- **Agropecuária:** 12,3%

Geração de Empregos Formais:

O município possui **11,2 mil empregos com carteira assinada**. De janeiro a novembro de 2025, foram registradas **5,2 mil admissões formais** e **5 mil desligamentos**, resultando em um saldo positivo de **207 novos trabalhadores**. Este desempenho é inferior ao saldo de 395 do ano anterior. A remuneração média dos trabalhadores formais é de **R\$ 2,2 mil**, valor abaixo da média do estado (R\$ 2,9 mil).

As três atividades que mais empregam são: fabricação de material sanitário de cerâmica (1815 empregados), cultivo de flores e plantas ornamentais (1327 empregados) e administração pública em geral (1215 empregados).

Novas Empresas:

Até dezembro de 2025, houve o registro de **111 novas empresas** em Andradas, sendo que 16 atuam pela internet. No ano de 2024, foram registradas **97 novas empresas**.

Valor Adicionado Fiscal (VAF):

Andradas demonstrou um crescimento expressivo no VAF. Em 2022, atingiu o maior crescimento na região do Sul de Minas, com um aumento de **28,71%**. Em 2023, o município apresentou um crescimento de **56,93%** em relação ao crescimento do VAF Estadual (15,54%), e um aumento de **35,82%** em comparação ao ano anterior. Este crescimento é crucial para a definição da cota-parte que o município recebe nos repasses de ICMS do Governo Estadual.

Arrecadação Municipal:

Total de receitas brutas realizadas em 2024: **R\$ 222.905.075,48**.

Total de despesas brutas empenhadas em 2024: **R\$ 202.354.053,05**.

Dados do meio ambiente

A seguir um panorama detalhado sobre os aspectos ambientais do município de Andradas, Minas Gerais, com base nos dados mais recentes disponíveis:

1. Bioma: O território de Andradas é integralmente composto pelo bioma **Mata Atlântica**.

2. Recursos Hídricos: O município está inserido na Região Hidrográfica do Paraná e possui uma rica malha hídrica.

- **Rios e Ribeirões:** Os principais rios que cortam o município são o Rio Jaguari-mirim (58,11% do rio dentro do município), o Ribeirão das Antas (19,59%) e o Ribeirão do Bálsamo (10,92%).

- **Mananciais de Abastecimento:** Os mananciais de abastecimento são superficiais, como o Ribeirão Caracol, o Ribeirão Pirapetinga e o Rio Jaguari Mirim.

- **Cachoeiras e Formações Naturais:** A região é conhecida por suas belezas naturais, contando com mais de 90 cachoeiras cadastradas. Destaca-se também a Gruta do Índio, uma grande cavidade rochosa com uma queda d'água.

- **Bacias Hidrográficas:** O Comitê de Bacia Hidrográfica (CBH) responsável pelos afluentes mineiros dos Rios Mogi-Guaçu e Pardo atua na região.

- **Conservação de Nascentes:** O município tem participado do Projeto Conservador das Águas da Mantiqueira, com foco na preservação dos recursos hídricos, especialmente em áreas de proteção ambiental, como margens de rios e entorno de nascentes. A iniciativa visa apoiar produtores rurais em cercamento de áreas, plantio de mudas e instalação de biodigestores.

3. Unidades de Conservação e Áreas Protegidas:

- **Pico do Gavião:** Com 1.663 metros de altitude, é famoso por ser uma das melhores rampas de voo livre do Brasil, atraindo praticantes de parapente e asa-delta.

- **Serra do Caracol:** Referência geográfica no município, que inclusive deu nome à cidade em uma de suas fases.

- **Parque Ecológico Olho D'Água:** Um complexo de lazer que proporciona contato com a natureza, com trilhas, cachoeiras e áreas de recreação. É uma iniciativa que busca compartilhar as riquezas naturais da região.

4. Saneamento Básico (Dados SINISA 2023):

Rua Ouro Preto nº 581 Sala 606 Bairro Barro Preto Belo Horizonte/MG CEP 30.170-044
Fones: (31) 3295-2606 CEL: 99105-8151/97545-6806
e-mail: flaviomarquesadvog@gmail.com

Andradas possui uma Política Municipal de Saneamento Básico e um Plano Municipal de Saneamento Básico.

- **Abastecimento de Água: 71,3%** da população é atendida com abastecimento de água. Cerca de 11.752 habitantes não têm acesso à água. O prestador de serviço de abastecimento de água é a Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA). Em 2024, a Prefeitura de Andradas lançou uma iniciativa para a concessão dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário com o objetivo de universalizar o acesso à água potável de qualidade (99% de atendimento) e reduzir as perdas de água para 25% até 2033 e 20% até 2040.

- **Esgotamento Sanitário: 71,4%** da população tem acesso aos serviços de esgotamento sanitário. O esgoto de 11.700 habitantes não é coletado. A Prefeitura Municipal de Andradas (PMA) é responsável pelo serviço de esgoto. A meta da nova concessão para o esgoto é de 90% de coleta e tratamento até 2033.

- **Manejo de Resíduos Sólidos: 74%** da população é atendida com coleta de Resíduos Domiciliares. O lixo de 10.660 habitantes não é recolhido. Não há informações disponíveis no SINISA sobre a prática de coleta seletiva no município. A Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente é responsável pelos resíduos sólidos. Em Andradas, o lixo de 96,5% da população é coletado.

- **Drenagem e Águas Pluviais:** Não há informações disponíveis no SINISA sobre este serviço. A Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente é a responsável.

5. Flora e Fauna: Sendo 100% Mata Atlântica, o município possui uma rica biodiversidade. A economia local também se beneficia da flora através da floricultura, com Andradas sendo um dos maiores produtores de flores de corte em Minas Gerais, especialmente rosas.

6. Órgãos e Políticas Ambientais Locais:

- **Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente:** Este órgão é responsável pela orientação e controle da execução de planos de urbanização (incluindo o Plano Diretor Municipal), coordenação de planos e projetos de desenvolvimento urbano e meio ambiente, manifestação sobre uso do solo e preservação ambiental, e proteção do patrimônio cultural e ambiental.

- **Plano Diretor Municipal:** A Lei Complementar 176 de 2017 aprova o Plano Diretor Estratégico de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Andradas, visando à delimitação de áreas de interesse para preservação ecológica, proteção de mananciais e zoneamento ambiental.

- **Licenciamento Ambiental:** Em Minas Gerais, as atribuições do licenciamento ambiental são exercidas pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente e

Rua Ouro Preto nº 581 Sala 606 Bairro Barro Preto Belo Horizonte/MG CEP 30.170-044

Fones: (31) 3295-2606 CEL: 99105-8151/97545-6806

e-mail: flaviomarquesadvog@gmail.com

Desenvolvimento Sustentável (SEMAD), por meio de suas Superintendências Regionais de Meio Ambiente (Suprams) e do Conselho Estadual de Política Ambiental (Copam).

Característica da via que dá acesso ao imóvel

Para deslocamento desde o centro da cidade de Adnradas/MG até o imóvel rural, deve-se seguir pela BR146 por aproximadamente 18 km, até o clube UVA e após sua entrada existe pequena via de terra cascalhada, que passa atrás do mesmo clube, onde se inicial um loteamento, todo também em estrada sem pavimentação e as ruas sem iluminação publica.

Entrevistas e informações

As principais indagações foram feitas a vizinhos e alguns poucos transeuntes, principalmente ao SR. Emerson Leão conforme acima informado.

7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Foram feitas diversas pesquisas no mercado imobiliário da Região, predominando os imóveis rurais e lotes em locais próximos e notamos que pela localização dos imóveis, a região possui baixa procura, o que faz o mercado imobiliário ter variações diferenciadas em razão das particularidades do imóvel.

8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O Perito Avaliador entende que considerando a particularidade do imóvel e as recomendações da **Norma Brasileira – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653-3 – Imóveis Rurais**, o melhor aproveitamento eficiente do imóvel é como um imóvel rural, comparando com outros imóveis similares ao imóvel avaliando que tenham sido comercializados ou que estejam em oferta, a melhor Metodologia Avaliatória para determinação técnica do valor do imóvel é o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**.

A – VALOR DO TERRENO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT – Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais**. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

A pesquisa de Terrenos concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando quanto a localização, dimensões e infraestrutura rural, e considerou principalmente os imóveis apresentados no mercado. As fontes de pesquisa foram Imobiliárias,

Corretores de Imóveis e placas de venda observadas em outros lotes, tudo sempre na mesma região.

Está sendo juntado nesta oportunidade levantamento completo de todos os imóveis ofertados em áreas rurais, mas porém próximos do imóvel avaliando, e a partir desse levantamento, pela metodologia adotada, foram separados apenas imóveis tipo terreno ou lote sem construção para que seja apurado o valor do m².

1 – Terreno Lote condomínio a venda Andradadas/MG

Valor: R\$55.000,00

Tamanho: 1270 m²

Descrição: lote

Imobiliária: Teixeira Imóveis

Site: www.teixeiracorretoresimoveis.com.br

Telefone: (35) 99237-3991

2 – Terreno Andradadas

Valor: R\$ 68.000,00

Tamanho: 1397m²

Descrição: Terreno à Venda Chácara Recanto dos Pássaros, Andradadas/MG, Lote 48, Quadra 04 Loteamento Planalto de Poços de Caldas, Terreno com 1.397 m² de área total e 22 metros de frente, perfeito para construir a chácara.

Site: <https://www.moderniza.imb.br/imovel/terreno-andradas-1-397-m/TE0442-MBXU>

Telefone: (35) 98834-0064

3 – Terreno Andradadas

Valor: R\$ 150.000,00 – 58.179,25 = R\$ 91.820,75

Tamanho: 1600m² área construída: 5x5m = aprox. 25m² valor benfeitoria = 25x2327,17 = 58.179,25

Descrição: terreno próximo ao clube UVA.

Site: www.bentogoncalvesimoveis.com.br

Telefone: (35)998622480

(Este imóvel possui diferenciação, já que possui pequena construção de baixo padrão, que teve calculado seu tamanho e dimensões via google Earth e inteligência artificial Manus, Grok e Jusfy, que chegou a um tamanho médio de 25m², que segundo estudo em anexo em valor calculado pelo valor do Custo Unitário Básico (cub), teria um valor de construção de R\$58.179,25, que foram descontados do valor de oferta do imóvel, para apuração do apenas da área)

4 – Terreno a venda em andradadas

Valor: R\$ 69.990.00

Tamanho: 1000 m²

Descrição: lote

Imobiliária: Teixeira Imóveis

Site: www.teixeiracorretoresimoveis.com.br

Telefone: (35) 99237-3991

5 – Área a Venda

Valor: R\$ 74.000,00

Tamanho: 600m²

Descrição: lote

Imobiliária: Teixeira Imóveis

Site: www.teixeiracorretoresimoveis.com.br

Telefone: (35) 99237-3991

6 – Terreno a venda

Valor: R\$ 89.000,00

Tamanho: 2215m²

Descrição: Terreno disponível para venda com área total de 2.215,08m² zona rural. Situado à beira da Rodovia Poços de Caldas x Andradas, 18km para as cidades do Sul de Minas Gerais; há 300 metros do Clube U.V.A;

Imobiliária: Teixeira Imóveis

Site: www.teixeiracorretoresimoveis.com.br

Telefone: (35) 99237-3991

7 – Terreno a Venda – Poços de Caldas

Valor: R\$ 70.000,00

Tamanho: 890 m²

Descrição: Terreno à venda, 890 m² por R\$ 70.000 - Fazenda Baeta - Poços de Caldas/MG

Site: <https://www.brasilimoveisonline.com.br>

Telefone: (35)37147593 (35)988547320

8 – Terreno a Venda

Valor: R\$ 55.000,00

Tamanho: 1242 m²

Descrição: Chácara Kalex Zona Rural de Andradas Bairro Residencial

Imobiliária: Teixeira Imóveis

Site: www.teixeiracorretoresimoveis.com.br

Telefone: (35) 99237-3991



QUADRO AMOSTRAL

Amostra	Imovel	Cidade	Área	Tamanho terreno	valor	vlr m²
1	Terreno/área	Andradas	Rural	1270	R\$ 55.000,00	R\$ 43,31
2	Terreno/área	Andradas	Rural	1397	R\$ 68.000,00	R\$ 48,68
3	Terreno/área	Andradas	Rural	1600	R\$ 91.820,75	R\$ 57,39
4	Terreno/área	Andradas	Rural	1000	R\$ 69.990,00	R\$ 69,99
5	Terreno/área	Andradas	Rural	600	R\$ 74.000,00	R\$ 123,33
6	Terreno/área	Andradas	Rural	2215	R\$ 89.000,00	R\$ 40,18
7	Terreno/área	Andradas	Rural	890	R\$ 70.000,00	R\$ 78,65
8	Terreno/área	Andradas	Rural	1242	R\$ 55.000,00	R\$ 44,28
total						R\$ 505,81
amostras						R\$ 8,00
valor médio do m²						R\$ 63,23

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m²
MA = SOMA DO R\$/ m² DAS 8 AMOSTRAS
Nº DAS AMOSTRAS

MA = R\$/m² 505,81 = R\$/m²
8
MA = R\$/m² 63,23

MA + 15% → + 15 % = R\$/m² 72,71
 MÉDIA FINAL = R\$/m² 63,23
 MA - 15% → - 15 % = R\$/m² 53,74

Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 15% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 6 amostras (nº 1,2,5,6,7 e 8)

Amostra	Imovel	Cidade	Área	Tamanho terreno	valor	vlr m²	R\$ 72,71	R\$ 53,74
1	Terreno/área	Andradas	Rural	1270	R\$ 55.000,00	R\$ 43,31	-R\$ 29,40	-R\$ 10,44
2	Terreno/área	Andradas	Rural	1397	R\$ 68.000,00	R\$ 48,68	-R\$ 24,03	-R\$ 5,07
3	Terreno/área	Andradas	Rural	1600	R\$ 91.820,75	R\$ 57,39	-R\$ 15,32	R\$ 3,65
4	Terreno/área	Andradas	Rural	1000	R\$ 69.990,00	R\$ 69,99	-R\$ 2,72	R\$ 16,25
5	Terreno/área	Andradas	Rural	600	R\$ 74.000,00	R\$ 123,33	R\$ 50,62	R\$ 69,59
6	Terreno/área	Andradas	Rural	2215	R\$ 89.000,00	R\$ 40,18	-R\$ 32,53	-R\$ 13,56
7	Terreno/área	Andradas	Rural	890	R\$ 70.000,00	R\$ 78,65	R\$ 5,94	R\$ 24,91
8	Terreno/área	Andradas	Rural	1242	R\$ 55.000,00	R\$ 44,28	-R\$ 28,43	-R\$ 9,46
total						R\$ 505,81		
amostras						R\$ 8,00		
valor médio do m²						R\$ 63,23		
limite superior						R\$ 72,71		
limite inferior						R\$ 53,74		

QUADRO AMOSTRAL

Amostra	Imovel	Cidade	Área	Tamanho terreno	valor	vlr m²
3	Terreno/área	Andradas	Rural	1600	R\$ 91.820,75	R\$ 57,39
4	Terreno/área	Andradas	Rural	1000	R\$ 69.990,00	R\$ 69,99
total						R\$ 127,38
amostras						R\$ 2,00
valor médio do m²						R\$ 63,69

Cálculo do Desvio individual das amostras

Para a conferencia dos cálculos dos valores dos desvios individuais, basta somar todos os valores de desvios somar os valores positivos e negativos. O resultado deverá ser igual ou muito próximo de zero. Depois devemos elevar o desvio padrão ao quadrado, ou seja, o valor da última coluna, para calcularmos o valor do desvio padrão.

Amostra	Tamanho terreno	valor	vlr m²	d=(X _i -X _m)	d²=(X _i -X _m)²
3	1600	R\$ 91.820,75	R\$ 57,39	-R\$ 5,84	-R\$ 34,13
4	1000	R\$ 69.990,00	R\$ 69,99	R\$ 6,76	R\$ 45,70
				R\$ 0,92	R\$ 11,57

Calculo do Desvio padrão

$$S = \frac{\sqrt{11,57}}{2-1} = \frac{\sqrt{11,57}}{1} = \sqrt{11,57} = 3,40$$

Para obter o coeficiente de variação, basta dividir o valor do desvio padrão pelo valor da média. O resultado dever ser multiplicado por 100 para se obter um valor em percentual. O "cv" deve ser sempre inferior a 15%, para indicar que a amostra possui baixa dispersão e não necessita do critério estatístico de Chauvenet.

$$cv = \frac{3,40}{63,69} = 0,053 = 0,053 * 100 = 5,30\%$$

Percentual de 5,3% indica que a tabela já está saneada.

$$\text{MÉDIA FINAL} = \frac{\text{Soma do R\$/m}^2 \text{ das 02 Am. Restantes}}{\text{Nº de amostras 02}} = \frac{127,38}{02} = \text{R\$/m}^2 63,69$$

VALOR DO TERRENO = ÁREA AVALIADA X VALOR DO m²

VALOR DO TERRENO = 1390m² X R\$/m² 63,69 = R\$ 88.529,10

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE No GRAU II DA NBR 14.653-3 - Tabela 1 - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.

9. CONCLUSÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, além de pesquisas se limitaram aos valores praticados por imóveis semelhantes em novembro, dezembro de 2025 e janeiro de 2026, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel representado pela matrícula 5482 objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica para fins de base para alienação é de R\$ 88.529,10 (oitenta e oito mil quinhentos vinte nove reais, dez centavos)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o **máximo de R\$97382,01 (noventa e sete mil trezentos oitenta dois reais, um centavo)**, e o **mínimo de R\$79.679,19 (setenta nove mil seiscentos setenta nove reais, dezenove centavos)**.

É DO ENTENDER DO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA a AREA AVALIADA E DE:

VALOR ESTIMADO DE MERCADO:

R\$ 79.680,00 (Setenta nove mil seiscentos oitenta reais)

▪ **LIMITE SUPERIOR: R\$ 97.382,01**

▪ **LIMITE INFERIOR: R\$ 79.676,19**

- **VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO**
- **VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO**
- **NÃO FORAM APRESENTADOS QUESITOS**



10. BIBLIOGRAFIA

- ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.
- DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. P49, agosto de 1991.
- DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.
- HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. Edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.
- MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.
- MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

11. FONTES DE PESQUISA

Inteligência Artificial:

Jusbrasil, Jusfy, Grok, Manus, Chatgpt, Notebooklm

Sites:

www.olx.com.br, www.zapimoveis.com.br, www.imovelweb.com.br, www.vivareal.com.br,
www.google.com.br, www.teixeiracorretoresimoveis.com.br, www.moderniza.imb.br,
www.bentogoncalvesimoveis.com.br, www.brasilimoveisonline.com.br,
www.garciaimoveisandradas.com.br, www.mcimobiliaria.com.br, www.modernaimoveis.com.br,
stmaisimoveis.com.br, novaeraimoveis.net.br,

Imobiliárias e corretores:

Teixeira Corretora Imóveis, Moderniza Imobiliária, BR Imóveis, Brasil Imóveis, Garcia Imóveis, MC Imobiliária, Moderna Imóveis, Stmais imóveis, Nova Era Imóveis. Felisberto Imóveis, Ademir Imóveis.



Anexo Fotográfico

Fotos Equipamentos utilizados





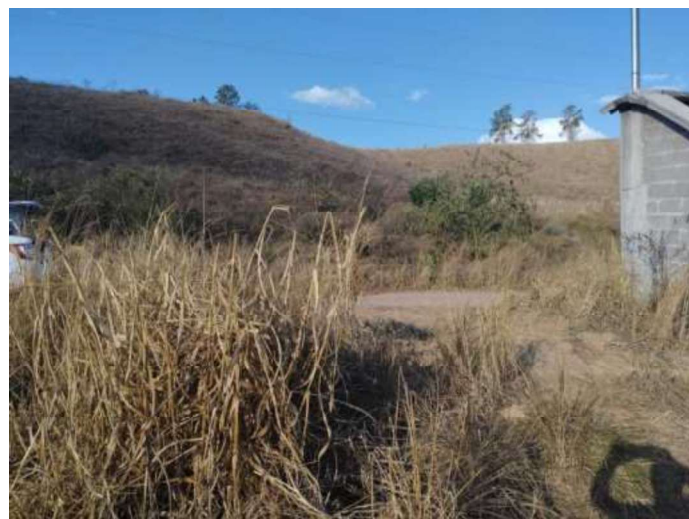
Fotos do imóvel

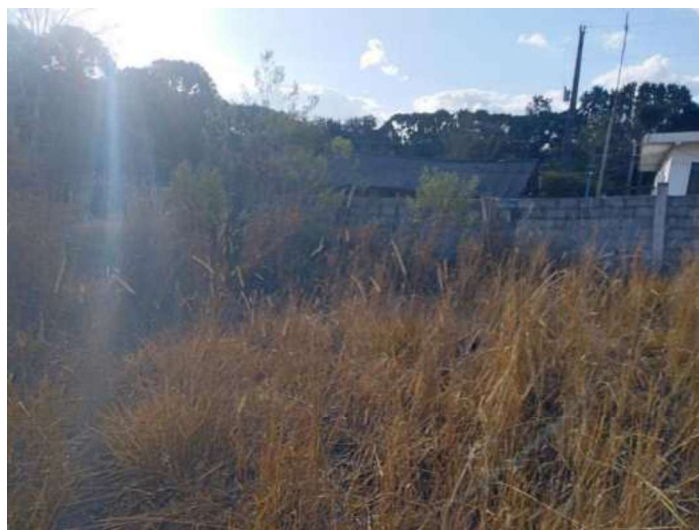
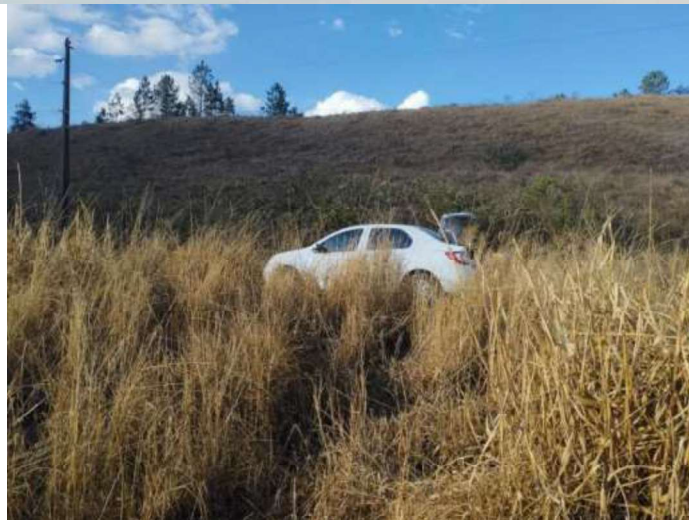


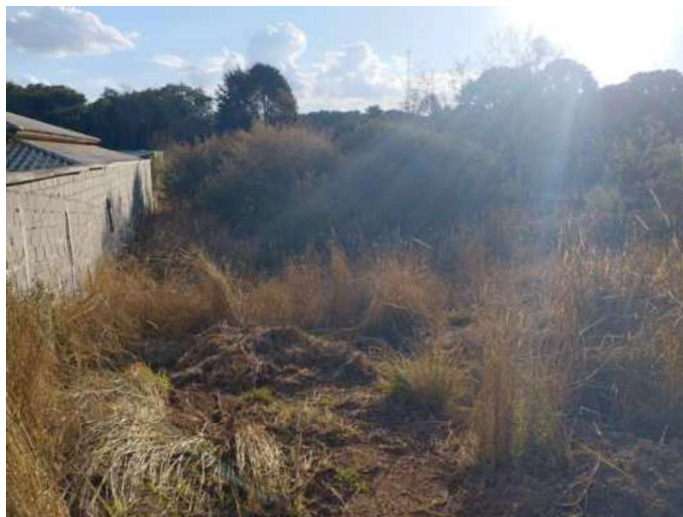
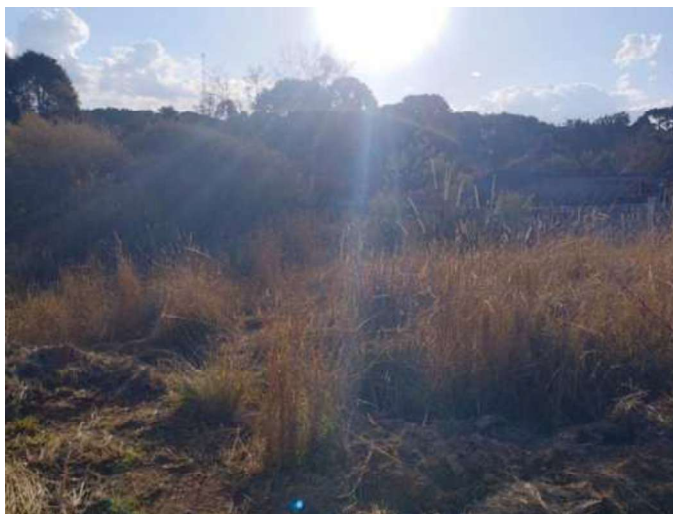


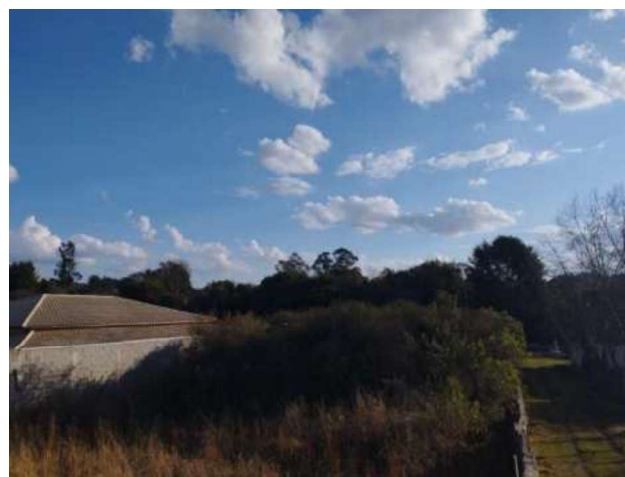














32





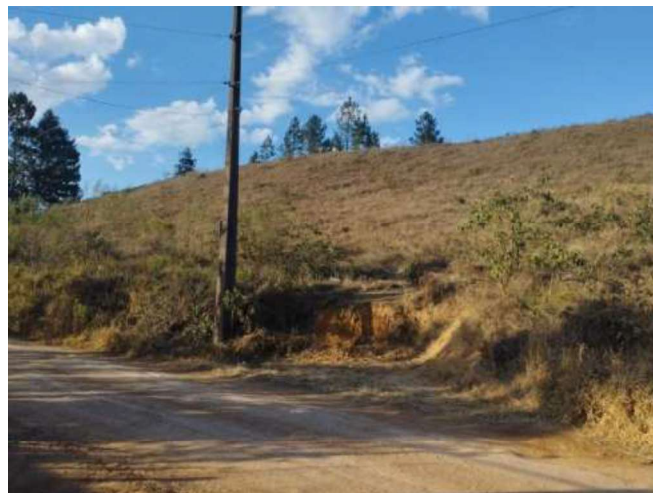
Fotos Placa de Vende-se

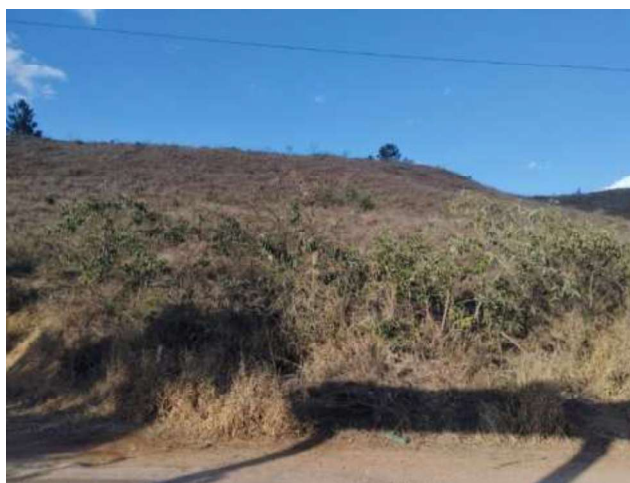
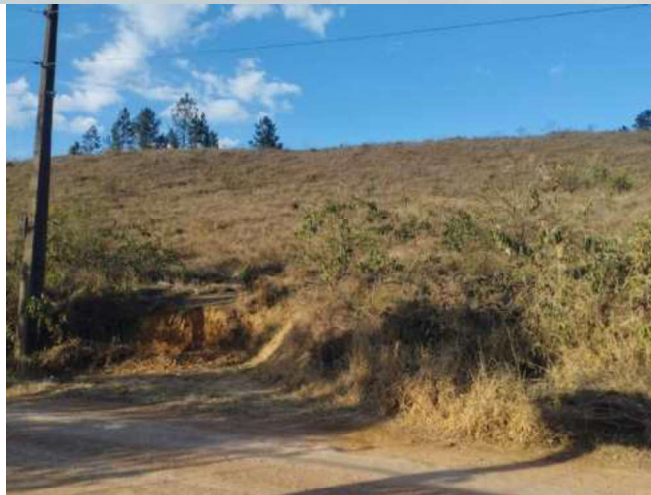


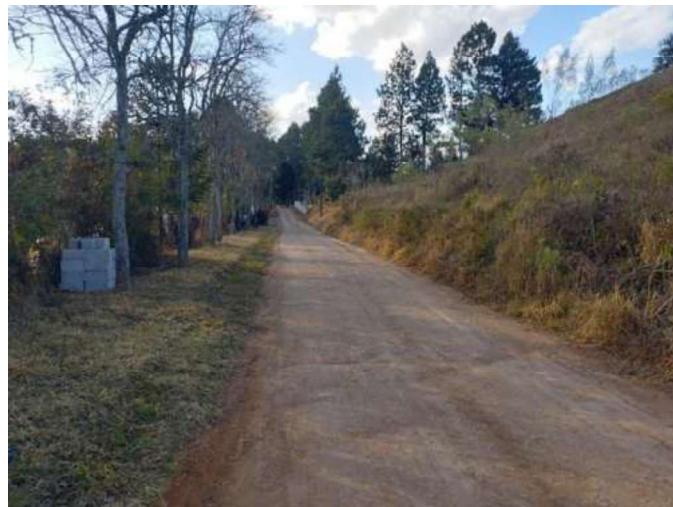




Foto da Rua do Imóvel

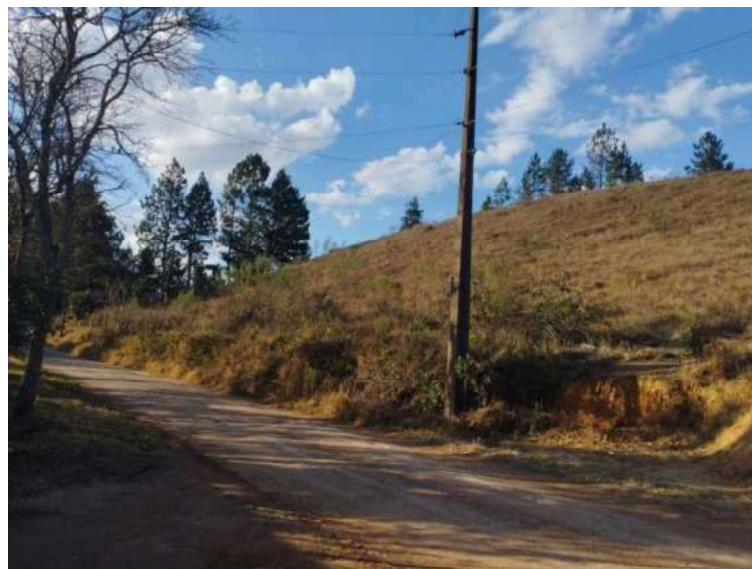






37

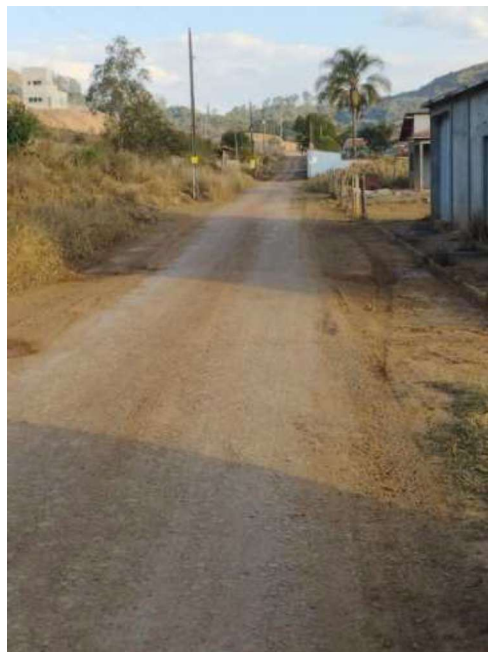
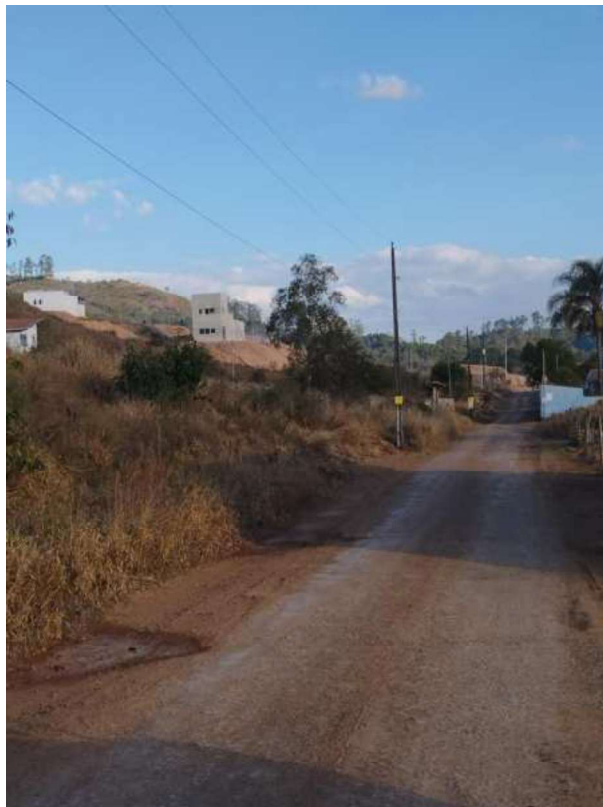




Rua Ouro Preto nº 581 Sala 606 Bairro Barro Preto Belo Horizonte/MG CEP 30.170-044
Fones: (31) 3295-2606 CEL: 99105-8151/97545-6806
e-mail: flaviomarquesadvog@gmail.com



Fotos a partir do imóvel do Bairro





PARECER TÉCNICO COMPLEMENTAR

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Processo nº: 5003664-22.2017.8.13.0518

Vara: 04ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG

Autor: Banco do Brasil S.A.

Réus: Ruan Euclides Sarti – ME, Anna Amélia Vivaldi Sarti e Cássio André Sarti Filho

1. OBJETO DO PARECER

O presente parecer técnico tem por objeto analisar o grau de fundamentação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) elaborado para fins de alienação judicial do imóvel localizado no município de Andradas/MG, matrícula nº 5.482, à luz dos critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais, especialmente conforme a Tabela 1 da referida norma.

2. ENQUADRAMENTO NORMATIVO

A análise foi realizada com base na ABNT NBR 14.653-3, que estabelece os procedimentos técnicos, metodológicos e estatísticos para avaliações de imóveis rurais, bem como os critérios para definição do grau de fundamentação do trabalho avaliatório, conforme Tabela 1.

3. METODOLOGIA EMPREGADA

O PTAM analisado adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, método expressamente previsto e recomendado pela NBR 14.653-3 para avaliação de terrenos e imóveis rurais, sendo adequado à natureza do bem avaliado e à finalidade pretendida.

4. PESQUISA DE MERCADO E OBTENÇÃO DOS DADOS

Foram levantadas oito amostras iniciais de mercado, todas compatíveis quanto à tipologia, localização e características físicas, situadas em região próxima ao imóvel avaliando. As amostras encontram-se devidamente identificadas, com indicação de valores, áreas, descrições, imobiliárias responsáveis, sites especializados e contatos telefônicos.

Consta expressamente no laudo que as amostras foram visitadas e/ou confirmadas por meio de vistorias locais, consultas diretas a imobiliárias e corretores atuantes na região, bem como por meio dos sites informados, atendendo ao requisito normativo de obtenção de dados por fontes idôneas, identificáveis e verificáveis.



5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS DADOS

O laudo apresentou tratamento estatístico compatível com as exigências normativas, incluindo cálculo do valor unitário por metro quadrado, aplicação de faixa de tolerância de $\pm 15\%$, eliminação de amostras discrepantes, cálculo do desvio padrão e do coeficiente de variação (CV).

O coeficiente de variação apurado foi de 5,3%, valor significativamente inferior ao limite de 15%, indicando baixa dispersão amostral e consistência dos dados utilizados.

6. ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Considerando o método adotado, a quantidade e caracterização das amostras, a forma de obtenção dos dados, o tratamento estatístico empregado e a coerência entre os dados coletados, a metodologia aplicada e a conclusão apresentada, verifica-se que o PTAM atende integralmente aos requisitos estabelecidos para o GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO, conforme a Tabela 1 da ABNT NBR 14.653-3.

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se tecnicamente que o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica analisado encontra-se adequadamente fundamentado, enquadrando-se no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**, nos termos da ABNT NBR 14.653-3, sendo apto a subsidiar a determinação do valor de mercado do imóvel e a embasar atos processuais relacionados à alienação judicial.

Belo Horizonte/MG, 15 janeiro de 2026.

FLAVIO MARQUES DE ALMEIDA
Assinado de forma digital por
FLAVIO MARQUES DE ALMEIDA
Dados: 2026.01.16 16:33:34
-03'00'

Flávio Marques de Almeida
CRECI/MG 32.524 – CNAI 19.919

