

**PARECER DE AVALIAÇÃO
MATRÍCULA 43.196**

Processo: 5005570-86.2020.8.13.0471

Pará de Minas/MG, 09 de março de 2026.

alessandroteixeiraleiloes.com.br | contato@alessandroteixeiraleiloes.com.br | 0800 500 9910



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara Cível de Pará de Minas/MG, por meio do processo 5005570-86.2020.8.13.0471.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

O parecer foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os procedimentos gerais de uma avaliação, bem como a NBR 14.653-3 – que normatiza os procedimentos específicos de uma avaliação de imóveis rurais, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- ✓ Registro fotográfico;
- ✓ Levantamento dos principais dados do imóvel;
- ✓ Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- ✓ Análise dos dados e conclusão do parecer.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da Matrícula nº 43.196 do Registro de Imóveis de Mateus Leme/MG.

IMÓVEL: Uma chácara nº 07 (sete) da quadra nº 09 (nove), com área de 2.500,00m², situado no Bairro Fazenda Terra Fértil, em Mateus Leme/MG, com as seguintes confrontações: *Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P60, de coordenadas N 7.795.356,3101m e E 557.292,3223m; Rua; deste, segue confrontando com Prefeitura Municipal de Mateus Leme, com os seguintes azimutes e distâncias: 101°34'15" e 50,003 m até o vértice P61, de coordenadas N 7.795.346,2806m e E 557.341,3094m; Lote; deste, segue confrontando com lote 08 - quadra 09 - mat.21.404, com os seguintes azimutes e distâncias: 192°13'37" e 50,003 m até o vértice P180, de coordenadas N 7.795.297,4115m e E 557.330,7194m; Lote; deste, segue confrontando com lote 09 - quadra 09 - mat. 21.405, com os seguintes azimutes e distâncias: 281°34'16" e 14,001 m até o vértice P181, de coordenadas N 7.795.300,2198m e E 557.317,0030m; Lote; deste, segue confrontando com LOTE 11 - QUADRA 09 - MAT. 21.407, com os seguintes azimutes e distâncias: 281°34'15" e 36,002 m até o vértice P182, de coordenadas N 7.795.307,4411m e E 557.281,7323m; Lote; deste, segue confrontando com lote 06 - quadra 09 - mat. 21.402, com os seguintes azimutes e distâncias: 12°13'37" e 50,003 m até o vértice P60, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas são*



coordenadas topográficas. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados com base nas coordenadas topográficas.

OBS.: Conforme informação constante na Av.02, houve uma TRANSFERÊNCIA DE PARTE DA ÁREA PRIMITIVA, em razão da DESAPROPRIAÇÃO realizada pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT de 462,14 metros quadrados.

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de terreno vazio, com área de 2.037,86 m², desprovido de benfeitorias, apresentando vegetação diversa em toda a sua extensão.

Abaixo o registro fotográfico realizado:

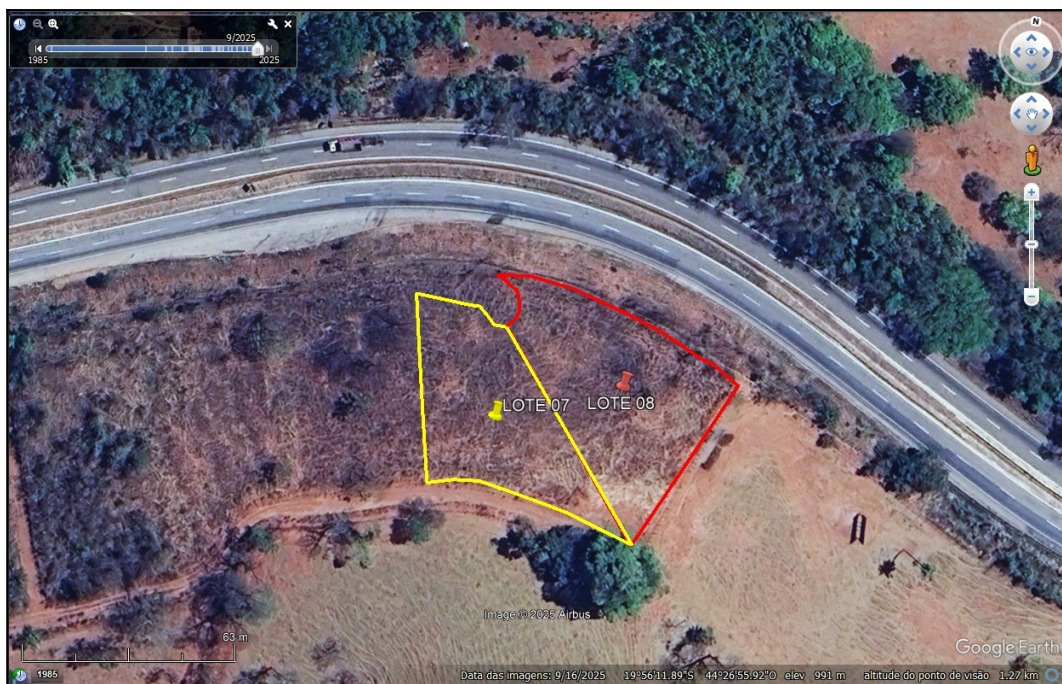


5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

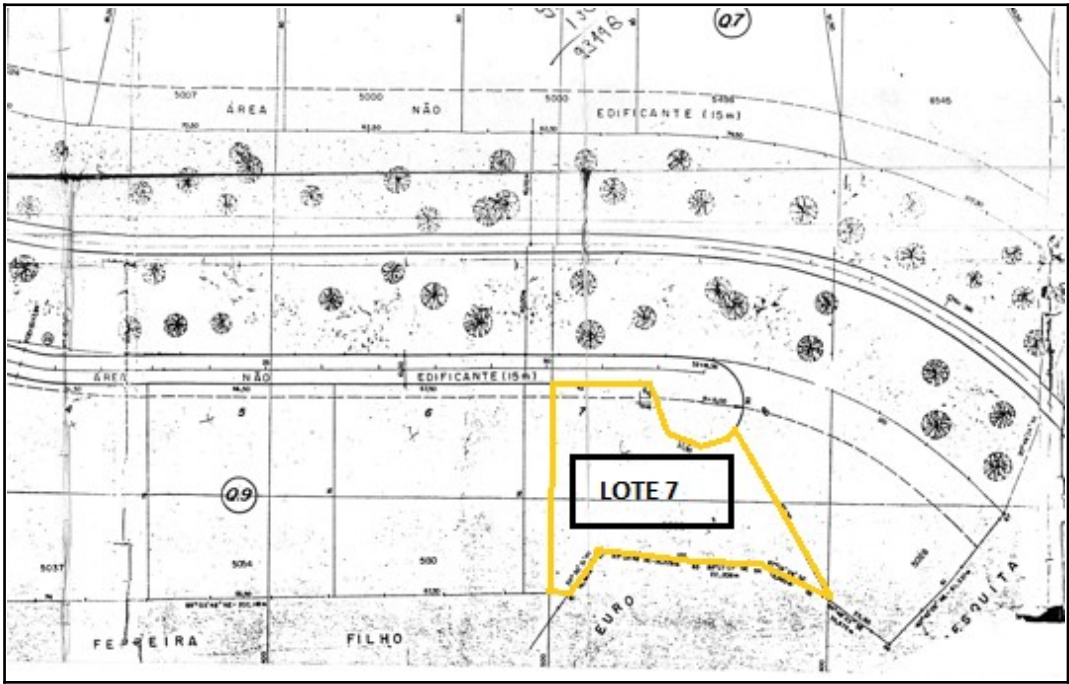
O imóvel está localizado na Chácara nº 07 da Quadra nº 09, integrante do loteamento denominado Bairro Fazenda Terra Fértil, localizado no município de Mateus Leme/MG.

O empreendimento situa-se em uma região de transição urbano rural, com perfil predominantemente residencial de chácaras e lazer. O acesso principal ao bairro se dá pela rodovia BR-262, importante eixo de ligação regional.

A localização pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/yVVvJhaTz5DwTXCA6>.



Abaixo, imagem mapa disponibilizado pela Prefeitura Municipal:



6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir um valor correto à área do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, na região do imóvel avaliando. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 Chácara à venda de frente ao condomínio Terra Fértil no Bairro Terra Fértil em Mateus Leme/MG, com área total de 2.500m², por R\$ 180.000,00, ou seja, **R\$ 72,00/m²**.



PROLAR

netimóveis

(31) 3303-5555 UNIDADES EM MG

Meus Favoritos

f

@

▶

in

☰

Chácara Fazenda Terra Fértil 2.500m²

Fazenda Terra Fértil - Mateus Leme/MG

Venda

R\$ 180.000,00

CÓDIGO: 1117294

♡ Favorito

netimóveis

netimóveis

netimóveis

Visualizar Fotos

🔑

1117294

Código

🏠

2.500

M²

Privativos

📏

2.500

M²

Totais

O Imóvel

Chácara á venda de frente ao condomínio Terra Fértil.

Possui 2.500,00m², plana, muito bem localizada.

Ideal para comercial, galpão, entre outros..

Agende uma visita!

AGENDAR VISITA

ENTRAR EM CONTATO

OU

Fale pelo WhatsApp

Compartilhar

Favoritar

AGENDAR VISITA

alessandroteixeiraleiloes.com.br | contato@alessandroteixeiraleiloes.com.br | 0800 500 9910

Número do documento: 26030916290850000010636641056
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030916290850000010636641056
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO DE ASSIS TEIXEIRA - 09/03/2026 16:29:08

Num. 10640498537 - Pág. 6

6.2 Chácara à venda localizada na Fazenda Terra Fértil em Mateus Leme/MG, com área total de 6.050,00m², por R\$ 390.000,00, ou seja, R\$ 64,46/m².

PROLAR

netimóveis

3303-5555

Meus Favoritos

Anuncie seu imóvel

Área do Cliente

Chácara Fazenda Terra Fértil 6.050m²

Fazenda Terra Fértil - Mateus Leme/MG

CÓDIGO: 814146

Venda

R\$ 390.000,00

Favorito

814146

6.050 m²

6.050 m²

Código

Privatizada

Totais

O Imóvel

27

Selecione

Permissão

Oportunidade Imperdível ??

Apresentamos um excelente terreno com grande potencial de valorização, localizado em uma região estratégica e de fácil acesso. Ideal para quem busca investir com segurança e visão de futuro!

?? Características do Terreno:

- Área total das duas chácaras: 6.050,83 m²
- Terreno amplo, versátil e bem localizado
- Perfeito para diversos tipos de projetos

?? Potenciais de Construção:

- Galpões industriais ou logísticos
- Residências
- Empreendimentos voltados ao Programa Minha Casa Minha Vida
- Ótima opção para investidores e construtoras

?? Pontos de Referência:

- Próximo à Mateus Leme
- Próximo à Fazendinha na Palma
- 8 km do centro de Mateus Leme
- 21,4 km de Pará de Minas
- 70,4 km de Belo Horizonte

Um terreno que reúne espaço, localização e inúmeras possibilidades.

Não perca essa chance única de investimento!

AGENDAR VISITA

ENTRAR EM CONTATO

OU

Fale pelo WhatsApp

Compartilhar

Favoritar



6.3 Terreno localizado no Condomínio Terra Fértil, com acesso fácil pela BR-262 em Mateus Leme/MG, com área total de 5.500,00m², por R\$ 310.000,00, ou seja, **R\$ 56,36/m²**.

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

Anúncio

3 Fotos

Mapa

Captura de tela

Home

Brazil

MG

Mateus Leme

Condomínio Terra Fértil

Venda

R\$ 310.000

Solicitar Visita

IPTU R\$ --

Endereço Indisponível

Condomínio Terra Fértil, Mateus ...

Área útil

5.500m²

Área total

5.500m²

Terreno em Condomínio

Localizado no Condomínio Terra Fértil, antes do Restaurante do Milhão, com acesso fácil pela BR-262 sentido Mateus Leme. Terreno com 5.500 m² Condomínio fechado com portaria e acesso controlado

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 09:22h | Ref: 421

CÓD 421

Localizado no Condomínio Terra Fértil, antes do Restaurante do Milhão, com acesso fácil pela BR-262 sentido Mateus Leme.

Terreno com 5.500 m²

Condomínio fechado com portaria e acesso controlado

Linda vista panorâmica

Diversas árvores frutíferas já plantadas

Água, luz e internet disponíveis

Perfeito para construir sua chácara dos sonhos e aproveitar momentos de descanso e lazer em um

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

(31) 9961... Ver

WhatsApp

Anunciante Prata

Sílvia E Silvana Corretoras De...

CRECI 48836

Desde setembro de 2024 no Chaves na Mão.

alessandroteixeiraleiloes.com.br | contato@alessandroteixeiraleiloes.com.br | 0800 500 9910

Número do documento: 26030916290850000010636641056
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030916290850000010636641056
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO DE ASSIS TEIXEIRA - 09/03/2026 16:29:08

Num. 10640498537 - Pág. 8

6.4 Terreno à venda próximo ao Condomínio Terra Fértil, em Mateus Leme/MG, com área total de 6.050,58m², por R\$ 330.000,00, ou seja, R\$ 54,54/m².

trovit

Venda

condominio terra fertil mateus leme

Terreno à Venda Próximo ao Condomínio Terra Fértil, em Mateus Leme | JUATUBA IMÓVEIS

35670000, Região Geográfica Imediata de Belo Horizonte, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais

6051 m²

R\$ 330.000

Captura Panorâmica



Comparar

Deseja entrar anunciante?

CONTAR

Descrição

Terreno totalizando 6.050,58 m² sendo uma chácara de 3.479,03 m² e outra 2.571,55 m². Com topografia boa. Possui água, energia elétrica e está localizada a poucos instantes do asfalto. Fácil acesso pela BR-262. Ponto de referência é o Condomínio Terra Fértil. Uma excelente opção de investimento. Toda a documentação está regularizada. Obs: O valor de 330 mil é referente a compra das duas chácaras. Sendo 60 reais cada m². FALE COM NOSSA EQUIPE: (31) ou (31) (WhatsApp) (Preços e condições sujeitos a alteração sem prévio aviso. Consulte nossos corretores ou atendentes.)Casa Imóveis Juatuba Terreno Lote à Venda Apartamento Mateus Leme

Facilidades

Tipo de operação	Comprar	Tipo de imóvel	Terreno
Total area	6.051 m²		

Localização

35670000, Região Geográfica Imediata de Belo Horizonte, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais

alessandroteixeiraleiloes.com.br | contato@alessandroteixeiraleiloes.com.br | 0800 500 9910

Número do documento: 26030916290850000010636641056
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030916290850000010636641056
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO DE ASSIS TEIXEIRA - 09/03/2026 16:29:08

Num. 10640498537 - Pág. 9

LEILOEIRO OFICIAL | JUCEMG Nº 992/2015 | JUCESP Nº 1264/2021 | JUCEES Nº 092/2023

6.5 Lote de 1.535,37 m² à Venda no Condomínio Capela Nova, em Mateus Leme, com área total de 1.535,37m², por R\$ 170.000,00, ou seja, R\$ 110,72/m².

Anúncio

23 Fotos

Mapa

Home > Brasil > MG > Mateus Leme > Zona Rural

Venda

R\$ 170.000

IPTU R\$ --

Área total

1.535m²

Ver parcelas

Endereço indisponível
Zona Rural, Mateus Leme / MG

Terreno / Lote

Lote de 1535,37 m² à Venda no Condomínio Capela Nova, em Mateus Leme | JUATUBA IMÓVEIS

Descrição

Última atualização: 05/03/2026 às 14:31h | Ref: 3112

Explore novas possibilidades em nosso loteamento! Com uma generosa área de 1535,37 m², este terreno oferece o cenário perfeito para transformar seus sonhos em realidade. Descubra o potencial deste espaço amplo e comece a visualizar a construção do seu novo lar. Características destacadas incluem:

Espaço para Inspirar:

Com uma área tão generosa, as opções para criar o ambiente dos seus sonhos são praticamente ilimitadas. Seja para uma casa espaçosa, um jardim exuberante ou até mesmo um projeto comercial, este terreno se adapta às suas aspirações.

Localização Estratégica:

O loteamento está estrategicamente situado (insirir detalhes sobre a localização), proporcionando conveniência e acessibilidade. Desfrute da tranquilidade de um ambiente residencial, mantendo a proximidade de comodidades essenciais.

Versatilidade do Projeto:

Com uma área tão extensa, você terá a liberdade de criar um projeto personalizado que atenda às suas necessidades e desejos específicos. Deixe sua criatividade fluir e transforme este terreno em um espaço único.

Entorno Natural:

Apreciadores da natureza encontrarão neste loteamento o equilíbrio perfeito entre urbanidade e contato com a natureza. Aproveite o amplo espaço ao ar livre para criar um ambiente que celebra a beleza natural ao seu redor.

Oportunidade de Investimento:

Além de ser um local ideal para construir sua casa dos sonhos, este terreno também representa uma excelente oportunidade de investimento a longo prazo. Valorize seu patrimônio com um ativo sólido.

Não perca a chance de moldar o futuro neste loteamento excepcional. Agende uma visita e comece a visualizar as possibilidades que este espaço extraordinário oferece.

FALE COM NOSSA EQUIPE:

(31)

ou (31) 9

(WhatsApp)

(Preços e condições sujeitos a alteração sem prévio aviso. Consulte nossos corretores ou atendentes.) Casa Imóveis Juatuba Terreno Lote à Venda Apartamento Mateus Leme

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(DDD) 00000-0000

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Apesar de enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

(31) 9947... Ver

WhatsApp

Anunciante Prota

Juatuba Imóveis

CRECI 4944

Desde outubro de 2024 no Chaves na Mão

300 imóveis cadastrados

alessandroteixeiraleiloes.com.br | contato@aleissandroteixeiraleiloes.com.br | 0800 500 9910



Número do documento: 2603091629085000010636641056
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2603091629085000010636641056>
 Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO DE ASSIS TEIXEIRA - 09/03/2026 16:29:08

7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	2.500,00	R\$ 180.000,00	R\$ 72,00
6.2	6.050,00	R\$ 390.000,00	R\$ 64,46
6.3	5.500,00	R\$ 310.000,00	R\$ 56,36
6.4	6.051,00	R\$ 330.000,00	R\$ 54,54
6.5	1.535,37	R\$ 170.000,00	R\$ 110,72
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 71,62

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 5 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 5
MA = R\$ 71,62/m²

7.1 MÉDIA FINAL

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 15%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	2.500,00	R\$ 180.000,00	R\$ 72,00
6.2	6.050,00	R\$ 390.000,00	R\$ 64,46
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 68,23

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

MF = R\$ 68,23/m²

7.2 Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.



ALESSANDRO DE ASSIS TEIXEIRA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCEMG Nº 992/2015 | JUCESP Nº 1264/2021 | JUCEES Nº 092/2023

É necessário considerar que o imóvel situa-se a aproximadamente 7,5 km da zona urbana de Mateus Leme/MG. Por não estar inserido em um condomínio fechado de chácaras, carece de infraestrutura interna, segurança e manutenção compartilhada, o que reduz sua atratividade comercial frente a loteamentos estruturados, bem como a ausência de vias internas devidamente implantadas e o acesso condicionado à rodovia exigem a aplicação de um fator de depreciação que reflita o maior custo de conservação e a menor liquidez do ativo.

Diante do exposto, foi aplicado um coeficiente de depreciação total de 15% (quinze por cento) sobre o valor médio de oferta. Após a aplicação deste índice, o valor unitário final para o metro quadrado do imóvel resulta em **R\$ 58,00 (cinquenta e oito reais)**.

8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área do terreno é assim determinada:

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO TERRENO X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO IMÓVEL = 2.037,86 m² X R\$ 58,00

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 118.195,88

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 118.000,00

(cento e dezoito mil reais)

Limite inferior: R\$ 106.200,00 | Limite superior R\$ 129.800,00

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 12 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Pará de Minas/MG, 09 de março de 2026.

ALESSANDRO DE ASSIS TEIXEIRA

Leiloeiro Oficial

alessandroteixeiraleiloes.com.br | contato@alessandroteixeiraleiloes.com.br | 0800 500 9910