

Comarca de Araçuaí-MG
Juiz de Direito da 1º Vara Cível

Processo nº: 5003008-18.2024.8.13.0034

Laudo Pericial

Autor: J&F Investimentos S.A.

Réu: Geraldo Castilho Freitz

Localidade: Fazenda Córrego Água Branca, município de Araçuaí-MG

Perito Judicial - Rodrigo Pinheiro Rodrigues

Engenheiro Ambiental e Sanitarista - CREA-MG: 228.785/D

Técnico em Agrimensura - CFT nº 0998297569-2

28/07/2025

Rua São Geraldo, 991 - Planalto - Araçuaí-MG - CEP: 39600-000
rodrigo_engenharia@hotmail.com (31) 99260-1887



Número do documento: 25072823161824000010500828918
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072823161824000010500828918>
Assinado eletronicamente por: RODRIGO PINHEIRO RODRIGUES - 28/07/2025 23:16:18

Num. 10504797149 - Pág. 1



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Solicitante:

Nome: Juízo de Direito da 1ª Vara, Cível, Criminal e Execuções Penais de Araçuaí-MG.

Endereço: Rua Montes Claros - 1095 - Santa Tereza - Araçuaí-MG.

CNPJ: 21.154.554/0001-13

Data da vistoria: 19/07/2025.

Introdução

Atendendo a nomeação do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, o engenheiro ambiental e sanitarista e técnico agrimensor, **Rodrigo Pinheiro Rodrigues, CREA-MG: 228.785/D, CFT nº 0998297569-2**, recebeu o encargo de realizar a vistoria no dia 19/07/2025, às 09h00min na Comunidade Córrego Água Branca, no município de Araçuaí-MG.

Para executar a demanda, foram utilizados dados e informações fornecidos pela parte autora nos autos, bem como dados obtidos por terceiros através da pesquisa de mercado, considerando que os são mesmos idôneos, corretos e de boa-fé.

Objetivo da perícia

O objetivo da perícia é atender à solicitação da MMª Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e Execuções Penais de Araçuaí-MG, responder os quesitos propostos pelas partes integrantes da demanda e apresentar o cálculo de avaliação do imóvel objeto de penhora nos autos.

Rua São Geraldo, 991 - Planalto - Araçuaí-MG - CEP: 39600-000
rodrigo_engenharia@hotmail.com (31) 99260-1887

3



Número do documento: 25072823161824000010500828918
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072823161824000010500828918>
Assinado eletronicamente por: RODRIGO PINHEIRO RODRIGUES - 28/07/2025 23:16:18

Num. 10504797149 - Pág. 2



CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ARAÇUAÍ-MG

Município

O município de Araçuaí está inserido na região nordeste do estado de Minas Gerais, no médio vale do rio Jequitinhonha e possui aproximadamente setenta comunidades rurais.

Clima

O tipo climático predominante é o continental seco com precipitação média anual inferior a 1.000 mm e média das temperaturas máximas em torno de 34°C.

A temperatura média é de 25,8°C com índice pluviométrico médio de 817 mm.

Relevo

O relevo do município predominante é montanhoso, com formas onduladas e plana. A cidade de Araçuaí está localizada no encontro do Ribeirão do Calhau com o Rio Araçuaí, à margem direita de ambos.

Assim o município encontra-se em uma longa planície entre duas altas chapadas de cerca de 700 m de altitude, sendo a do Piauí a leste e a do Candonga a oeste.

Solo

No município afloram granitoides e rochas metamórficas de idade neoproterozóica. A maior área de ocorrência é a das rochas da Formação Ribeirão da Folha (NP2rf).

Em Araçuaí também foi cartografada a Formação Salinas. Além disso, nas margens dos rios Jequitinhonha e Araçuaí é possível encontrar aluviões restritas com pequena espessura, formando praias.



Recursos Hídricos

O rio Araçuaí, inteiramente perene, dispõe-se paralelamente ao curso do rio Jequitinhonha, desaguando neste rio próximo à cidade de Araçuaí. Suas águas geralmente claras contrastam com as águas barrentas do Jequitinhonha. Dentre os principais formadores do Araçuaí pela margem direita estão os rios Itacambira, Grande Itanguá, São João, Fanado, Capivari, Gravatá e Setúbal, e os ribeirões Santo Antônio, São Lourenço e Calhauzinho.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Para chegar ao valor de mercado do imóvel em questão, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por meio de aplicações de Homogeneização de Fatores. Utilizou a pesquisa de mercado conforme a norma da NBR 14.653-3 (Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais) disponível na ABNT, em um universo de 08 amostras.

Tratamento dos dados pesquisados

O valor de mercado é oriundo de variáveis independentes que influenciam no valor final da propriedade por hectare. Para chegar a este valor é necessário a utilização de fatores homogeneização, que foram calculados através do levantamento de dados na região de Araçuaí-MG.

Rua São Geraldo, 991 - Planalto - Araçuaí-MG - CEP: 39600-000
rodrigo_engenharia@hotmail.com (31) 99260-1887

5



Número do documento: 25072823161824000010500828918
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072823161824000010500828918>
Assinado eletronicamente por: RODRIGO PINHEIRO RODRIGUES - 28/07/2025 23:16:18

Num. 10504797149 - Pág. 4



Informações do imóvel periciado

Informações do imóvel: Trata-se de imóvel rural localizado na Comunidade Córrego Água Branca, no município de Araçuaí/MG, com área total de 281,2890 hectares. A propriedade possui vegetação nativa preservada e conta com as seguintes benfeitorias: represa, plantação de hortaliças, imóvel com toda a área devidamente cercada, energia elétrica instalada e área de reserva legal regularizada.

Localização do imóvel periciado: Situado na Comunidade Córrego Água Branca, no município de Araçuaí/MG.

Topografia do imóvel: Ondulada e suave.

Distância da cidade: Aproximadamente 65,00 km da cidade de Araçuaí-MG.

Margem do rio: Não existe rio no imóvel.

Distância do asfalto: Aproximadamente 59,00 km.

Exploração do imóvel: Terra nua.

Data da coleta dos dados: 19 de julho de 2025.

Rua São Geraldo, 991 - Planalto - Araçuaí-MG - CEP: 39600-000
rodrigo_engenharia@hotmail.com (31) 99260-1887



6



Número do documento: 25072823161824000010500828918
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072823161824000010500828918>
Assinado eletronicamente por: RODRIGO PINHEIRO RODRIGUES - 28/07/2025 23:16:18

Num. 10504797149 - Pág. 8



AVALIAÇÃO DA GLEBA DE TERRA:

Amostras

Pesquisa de Mercado												
Imóvel	Área (ha)	Área (m²)	R\$ Total	R\$/ha	Transação	Dist. da cidade (km)	Construção	Margem do rio	Tipo do imóvel	Topografia	Exploração	Informante
1	100,00	1.000.000	700.000,00	7.000,00	Venda	6,00	Não	Sim	Fazenda	Plana 80% Suave 20%	Pecuária	Flávio Leal
2	1,00	10.000	35.000,00	35.000,00	Oferta	9,00	Não	Sim	Sítio	Suave 70% Ondulada 30%	Terra Nua	Robson Silveira
3	22,00	220.000	360.000,00	16.363,64	Oferta	16,00	Sim	Não	Fazenda	Ondulada 80% Suave 20%	Pecuária	Lucas Rezendes
4	30,00	300.000	66.000,00	2.200,00	Venda	3,30	Não	Não	Fazenda	Plana 80% Ondulada 20%	Terra Nua	Antônio Miranda
5	26,40	264.000	176.000,00	6.666,57	Venda	16,00	Não	Sim	Fazenda	Plana 60% Ondulada 40%	Agropecuária	Camilo Ferreira
6	500,00	5.000.000	700.000,00	1.400,00	Oferta	8,00	Não	Não	Fazenda	Ondulada 70% Plana 30%	Terra Nua	Jango
7	35,00	350.000	250.000,00	7.142,86	Venda	6,00	Sim	Não	Fazenda	Ondulada 75% Suave 25%	Agricultura	Almira Pereira
8	50,00	500.000	160.000,00	3.200,00	Venda	10,00	Sim	Não	Fazenda	Ondulada 80% Suave 20%	Agricultura	Manoel Margarido

Tabela de Homogeneização:

Tabela de Homogeneização							
Amostras	Valor Unit.	Fator Oferta	F. Uso da Terra	Fator Loc.	Fator Top.	Fator Área	V. Uni. Hom.
Elemento-01	0,700	1,000	1,000	1,000	0,700	0,772	0,378
Elemento-02	3,500	0,900	1,000	1,000	0,778	0,244	0,598
Elemento-03	1,636	0,900	1,000	1,000	1,000	0,529	0,779
Elemento-04	0,220	1,000	1,000	1,000	0,700	0,571	0,088
Elemento-05	0,667	1,000	1,000	1,000	0,700	0,553	0,258
Elemento-06	0,140	0,900	1,000	1,000	1,000	1,075	0,135
Elemento-07	0,714	1,000	1,000	1,000	1,000	0,594	0,424
Elemento-08	0,320	1,000	1,000	1,000	1,000	0,649	0,208
						Média Hom.	0,359

Rua São Geraldo, 991 - Planalto - Araçuaí-MG - CEP: 39600-000
 rodrigo_engenharia@hotmail.com (31) 99260-1887



Tabela com o Cálculo Estatístico:

Elemento Estatístico	Simbologia	Valor
Média Hom.	X	0,359
Desvio Padrão	δ	0,237
Variância	δ^2	0,056
Nº Amostras	n	8,000
Grau de Liberdade	g(n-1)	7,000
Coefficiente Student	t	1,415
Intervalo de Confiança	IC	0,126
Coefficiente de Variação	δ/X	0,662

Tabela com o Critério de Chauvenet

Elementos Extremos	Diferença	Observado (d/ δ obs.)	Tabelado (d/s crit.)	Constatação
Inferior	0,271	1,141	1,850	Amostra Segura
Superior	0,420	1,769	1,850	Amostra Segura

Tabela de determinação do Campo de Arbítrio

Limites	Média	I.C.	Campo de Arbítrio
Inferior	0,359	-0,126	0,233
Superior	0,359	0,126	0,485

Determinação final do valor (R\$/m²)

O valor estabelecido é inferior à média, pois o elemento avaliado encontra-se abaixo das pesquisas na amostra. Assim definimos o valor de R\$ 0,330/m².

Valor da área = 2.812.890,00m² x R\$ 0,330/m²

Valor da área = R\$ 928.253,70

Finalidade	Proprietário	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Venal (R\$)
Avaliação do Imóvel Rural	J&F Investimentos S.A.	2.812.890,00	0,330	928.253,70

Rua São Geraldo, 991 - Planalto - Araçuaí-MG - CEP: 39600-000
rodrigo_engenharia@hotmail.com (31) 99260-1887

8



Número do documento: 25072823161845700010500823557
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072823161845700010500823557>
Assinado eletronicamente por: RODRIGO PINHEIRO RODRIGUES - 28/07/2025 23:16:18

Num. 10504791838 - Pág. 1



CONCLUSÃO

De acordo com o que foi apresentado acredito que o objetivo da perícia foi atingido com clareza e exatidão. Os métodos apresentados estão contidos dentro da norma da ABNT e podem ser diferentes daqueles que foram apresentados nos autos.

Diante disso o valor da avaliação alcançado nessa perícia diferiu com o que foi acostado nos autos pois a pesquisa das amostras são amplas e podem ocorrer divergências para mais ou para menos.

Portanto o valor da avaliação é de **R\$ 928.253,70** (Novecentos e Vinte e Oito Mil Duzentos e Cinquenta e Três Reais e Setenta Centavos).

Araçuaí-MG, 28 de julho de 2025.

Rodrigo Pinheiro Rodrigues
Engenheiro Ambiental e Sanitarista - CREA-MG: 228.785/D
Técnico em Agrimensura - CFT n° 0998297569-2

Rua São Geraldo, 991 - Planalto - Araçuaí-MG - CEP: 39600-000
rodrigo_engenharia@hotmail.com (31) 99260-1887



Número do documento: 25072823161845700010500823557
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072823161845700010500823557>
Assinado eletronicamente por: RODRIGO PINHEIRO RODRIGUES - 28/07/2025 23:16:18

Num. 10504791838 - Pág. 2





REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

IBAPE-MG, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais.

ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653-3-2019 (Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais).

Rua São Geraldo, 991 - Planalto - Araçuaí-MG - CEP: 39600-000
rodrigo_engenharia@hotmail.com (31) 99260-1887



ANEXOS

Registro Fotográfico:



Imagem 01.



Imagem 02.

Rua São Geraldo, 991 - Planalto - Araçuaí-MG - CEP: 39600-000
rodrigo_engenharia@hotmail.com (31) 99260-1887





Imagem 03.



Imagem 04.

Rua São Geraldo, 991 - Planalto - Araçuaí-MG - CEP: 39600-000
rodrigo_engenharia@hotmail.com (31) 99260-1887





Imagem 05.



Imagem 06.

Rua São Geraldo, 991 - Planalto - Araçuaí-MG - CEP: 39600-000
rodrigo_engenharia@hotmail.com (31) 99260-1887

