



SUMÁRIO

1.1	Responsável pelos estudos técnicos	2
2	Objetivos	3
3	Fundamentação legal	4
4	Características Gerais	4
4.1	Meio Físico	4
4.1.1	Solos.....	4
4.1.2	Topografia e Geologia regional.....	4
4.1.3	Clima.....	5
4.1.4	Hidrografia	5
4.2	Meio SOcioeconômico.....	6
5	Caracterização do imóvel e vistoria	7
5.1	Da Vistoria.....	9
6	Metodologia utilizada	10
6.1.1	avaliação do imóvel	11
7	CONCLUSÃO	30
8	Referências Bibliográficas	31

1.1 RESPONSÁVEL PELOS ESTUDOS TÉCNICOS

Profissional	Formação	Registros	Atuação	Contato / E-mail
Rogério Loures Moreira	Engenheiro Ambiental	CREA / MG 131.059/D CTF IBAMA 6720556	Levantamento de Campo, Relatórios e Mapas	+55 31 9 8321 6919 +55 32 9 9910 9541 rogerio.sanarambiental@gmail.com

2 OBJETIVOS

A presente avaliação refere-se ao imóvel rural localizado na comunidade da **Cachoeira do Encoberta**, zona rural do município de Muriaé/MG, realizada **a pedido do DEMSUR – Departamento Municipal de Saneamento Urbano de Muriaé**, tendo em vista o interesse da autarquia em **ampliar a área destinada ao atual aterro sanitário**.

As avaliações foram conduzidas mediante **vistoria técnica "in loco"**, abrangendo todas as áreas que serão direta e indiretamente afetadas pelo processo de expansão. Os trabalhos incluíram o **levantamento de informações físicas, ambientais, de uso e ocupação do solo**, bem como a análise das condições gerais da propriedade e de seu entorno.

Este documento constitui-se na **elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Rural**, contemplando:

- Caracterização da área avaliada;
- Verificação de infraestrutura e benfeitorias eventualmente existentes;
- Identificação de uso atual e aptidão da área;
- Definição de metodologia de avaliação;
- Cálculo do valor de mercado com base em pesquisas comparativas e técnicas consagradas.

A propriedade possui área declarada no Cadastro Ambiental Rural – **CAR** – correspondente a **14,1480 hectares**, sendo este o parâmetro adotado para a avaliação econômica e para o cálculo do valor total do imóvel rural avaliado.

3 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Para o desenvolvimento dos trabalhos de vistoria, levantamentos e estudos técnicos balizadores do processo de avaliação, foram observados os procedimentos recomendados pela **NBR14653:2019 - Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, recorrendo-se também à prática e à bibliografia consagrada pela Engenharia de Avaliações.

Utilizou-se também o **Método Comparativo Direto de dados de Mercado**, que permite a determinação do valor venal do imóvel rural levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

4 CARACTERÍSTICAS GERAIS

4.1 MEIO FÍSICO

4.1.1 SOLOS

Os solos na região são classificados, segundo CETEC (1983), como latossolo vermelho-amarelo associados aos podzólico vermelho-amarelo distróficos, ambos com horizonte “A” moderado, textura argilosa, fase floresta sub-perenifólia, sob relevo forte ondulado e montanhoso e também a solos aluviais e hidromórficos indiscriminados, ambos fase de várzea e sob relevos planos.

Os solos foram caracterizados através de observações feitas nos taludes de estradas e erosões existente na área, utilizando-se os conceitos, definições e normas do Sistema Brasileiro de Classificação dos Solos, editada pela EMBRAPA em 1999 e fontes internas do empreendimento como estudos anteriores.

Basicamente os tipos de solos encontrados na maior parte da Área de Influência do Empreendimento (ADA e AI) são caracterizados por serem muito antigos e profundos ou que se desenvolveram em material fortemente intemperizado, apresentam baixos teores de silte e sílica, o que condiciona a formação de argila devido a lavagem da sílica; além de apresentarem boa aptidão para uso agrícola, sendo necessárias somente correções da fertilidade natural e correções da acidez.

4.1.2 TOPOGRAFIA E GEOLOGIA REGIONAL

A área do empreendimento está inserida na Zona da Mata Mineira, no contexto regional, em domínios de rochas pré-cambrianas de alto grau metamórfico e complexamente arrançadas. A área avaliada possui relevo fortemente ondulado na sua maior parte e uma pequena área de várzea.

De acordo com estudos já realizados nas áreas do município de Muriaé, a região corresponde a um compartimento tectônico então denominado Faixa Juiz de Fora, sendo verificada para todas as unidades lito lógicas presentes uma complexa evolução tectônica, com estruturas associadas sobretudo aos dobramentos do ciclo Brasileiro, com orientação geral NE-SW.

Em geral, segundo os estudos já realizados a área do empreendimento possui um espesso manto de intemperismo, com o predomínio de um latossolo vermelho-amarelado nas vertentes das encostas e de solo hidromórfico escuro na área de várzea. Nos topos e nas vertentes, e nos locais de afloramentos rochosos, ocorre um litossolo vermelho-amarelado, resultante do intemperismo das rochas in situ, locais estes que, frequentemente são encontrados os corpos minerários.

4.1.3 CLIMA

De acordo com a classificação de Köppen, o tipo climático da região da Zona da Mata é tropical, com forte radiação solar e intensa evaporação, sofrendo grande influência devido à topografia limitada pela serra da Mantiqueira a oeste, a serra do Caparaó ao norte, a Serra dos Órgãos a sudeste, ocasionando às ascendências e formação de chuvas.

O clima da região é subquente ou quente e semiúmido apresentando quatro a cinco meses secos durante o ano (maio a setembro), com mínimo de chuvas de inverno e chuvas concentradas nos meses de novembro a fevereiro, apresentando uma média anual de 1400 a 1500 mm. A região apresenta ainda temperatura mínima, média e máxima da ordem de 17°C, 22°C e 29°C, respectivamente, e umidade relativa média anual da ordem de 80%.

As chuvas são mal distribuídas, ocorrendo na sua maior parte no período do verão (entre outubro e março), com excedentes de 400 mm nos municípios de Muriaé e 600 mm em Cataguases, podendo se manifestar na forma de enchentes registradas entre os meses de fevereiro e março. Nos meses secos (meses de abril a setembro) a incidência da chuva é relativamente pequena, ficando em torno de 92 mm em Muriaé e 200 mm em Cataguases, considerando o balanço anual. Durante esse período a deficiência de chuvas afeta diretamente alguns tipos de culturas.

4.1.4 HIDROGRAFIA

O local do empreendimento está inserido na Macro bacia do Rio Paraíba do Sul que abrange os Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, na região da Unidade de Planejamento de Gestão de Recursos Hídricos PS2 (Paraíba do Sul 2) que abrangem o Rio Pombo e o Rio Muriaé. A área avaliada encontra-se no município de Muriaé na micro bacia do Rio Gloria, afluente do Rio Muriaé.

As informações hidrológicas da região foram obtidas através de cálculos realizados sobre a Carta Topográfica do município de Muriaé – MG com o auxílio do software de SIG QGIS.

4.2 MEIO SOCIOECONÔMICO

Do final do século XVIII para o século XIX, quando várias famílias tradicionais da zona de mineração, migraram em busca de novas oportunidades econômicas, até os anos 1930, a Zona da Mata, apresentou grande dinamismo no contexto do ciclo cafeeiro, quando outras atividades econômicas, em decorrência, também foram dinamizadas, como, a indústria, o comércio e o setor financeiro.

A história econômica da Zona da Mata mineira, chamada na época colonial de "Sertões do Leste", registra o início de um ciclo de desenvolvimento com a expansão das lavouras de café, ainda na primeira década do século XIX, a partir da província do Rio de Janeiro. O apogeu desta fase ocorreu entre os anos de 1880 e 1897, quando se instalou a primeira grande crise de preços de café, devido à superprodução.

A pecuária surgiu a partir da crise como alternativa econômica, ocupando terras com cafezais abandonados ou degradados, onde a pastagem crescia com facilidade. A proximidade com a província e a cidade do Rio também favoreceram o surgimento e desenvolvimento, já a partir de 1900, da pecuária leiteira e de laticínios, assim como outras atividades agropecuárias, que diversificaram a economia regional e reduziram a dependência do café.

A partir dos anos 1930, quando houve nova derrocada da atividade cafeeira no país e o início da industrialização, a Zona da Mata começa a assistir seu esgotamento perdendo sua hegemonia econômica e política. A pecuária de corte, eventualmente uma pequena parcela leiteira, ocuparam vastas áreas da decadente cafeicultura, onde foi semeado o capim gordura (NETTO e DINIZ, 2015).

A espécie *Melinis minutiflora* Beauv. (capim gordura ou capim melado) é a gramínea dominante na região e exerceu, durante muito tempo, significativo papel na proteção dos solos contra a erosão; é considerada planta tolerante à baixa fertilidade do solo e à moderada deficiência hídrica; entretanto, é muito sensível ao pisoteio excessivo, a cortes frequentes e ao fogo, podendo desaparecer quando este for frequente (NASCIMENTO et al., 2015).

Na região da Zona da Mata, apesar do clima subúmido, o relevo acidentado com encostas íngremes é um obstáculo à produção agrícola, que encontra lugar apenas nos vales férteis, o que eleva sobremaneira os custos de produção em comparação a outras regiões do estado, como o Triângulo (SANTOS et al., 2001).

O café é um produto cuja expressividade regional tem crescido tanto em volume produzido (segunda maior produtora do estado) quanto em qualidade, tendo alcançado reconhecimento internacional, sobretudo nos municípios do Leste. A produção de grãos na região é explorada, principalmente, em pequenas propriedades, como culturas de subsistência, sendo comercializado apenas o excedente, caso em que se destacam as culturas do arroz, milho e feijão (BASTOS e GOMES, 2011).

Os principais benefícios da atividade para a região ocorrerão devido ao uso futuro do solo, oferecendo empregos diretos e indiretos nas futuras atividades minerárias do local por meio da atividade de extração mineral.

5 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E VISTORIA



Nome da propriedade: Sítio cachoeira da Encoberta

Proprietário declarante: Zulmira Lidia Martins de Souza

CPF: 382.818.566-53

Distrito / Cidade / UF: Muriaé / MG

Coordenadas geográficas UTM: X= 775.173 / Y= 7.664.791 Meridiano Central 45°: Datum SIRGAS 2000, Fuso 23.

Área declarada no CAR: 14,1480 hectares.

Na área do “**Sítio Cachoeira da Encoberta**”, possui pastagens, formada com gramíneas (do gênero *brachiária sp.*), uma edificação precária, e curral de madeira precário como uso ocupação do solo. A Erro! Fonte de referência não encontrada.**Figura 1 e Figura 2** caracterizam as áreas que serão impactadas pela mineração na propriedade, para construção de acesso.

Figura 1 – Aspecto da pastagem sobre área de acesso a construir.



Fonte: DEMSUR, 2025

Figura 2 – Aspecto da pastagem sobre área de acesso a construir vista pela estrada municipal.



Fonte: DEMSUR, 2025

5.1 DA VISTORIA

A vistoria técnica à área a ser impactada pela mineração, foi realizada no dia **21 de agosto de 2025**. Foram vistoriadas e avaliadas as áreas que serão diretamente impactadas pela construção do novo aterro para município de Muriaé/MG.

6 METODOLOGIA UTILIZADA

O critério adotado para a avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, consistiu em. Através da pesquisa de mercado e utilizando as definições do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foram selecionados os imóveis apresentados abaixo, todos com intenção de venda pelos respectivos proprietários e/ou corretores de imóveis.

6.1.1 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Imóveis selecionados.

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS								
AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	FONTE DA PESQUISA	TELEFONE	ANÚNCIO	VALOR (R\$)	ÁREA (ha)	VALOR DO ha (R\$)	FOTO
1	<u>Sítio de 10,5 alqueires, localizado entre Antônio Prado de Minas-MG e Eugenópolis-MG.</u> Com 2 casas, 6 mil pés de café, cachoeira dentro do sítio, documentação em dia.	Proprietário	(32) 99909-4253	Venda	700.000,00	50,82	13.774,10	
2	<u>Sítio de 5,0 hectares, localizado na região de Monte Alverne na cidade de Miradouro-MG.</u>	Marcelo Peixoto Creci-MG 36.832	(32) 99848-4176	Venda	160.000,00	5,00	32.000,00	

	Com casa simples, pasto todo formado, rico em água, ótima localização pra trabalhar com boi ou Café.							
3	<u>Terreno de 4,83 hectares, localizado em Mirai-MG / Guiricema-MG.</u> Totalmente regularizado e com escritura.	VIVA URBANO SERVICOS IMOBILIARIO S LTDA	(24) 3025-0300	Venda	400.000,00	24,20	16.528,93	
4	<u>Sítio de 9,0 hectares, localizado em Mirai-MG.</u> Com escritura registrada, casa 4 quartos, uma suíte, campinho futebol, piscina, vargem com riacho, pasto, estrada muito boa.	MGF Imóveis	-	Venda	225.000,00	9,00	25.000,00	SEM FOTO

5	<u>Sítio de 58,0 hectares, localizado em Miradouro-MG.</u> Estrutura toda montada para tirada de leite: 35 vacas de leite (cria no pé e mojando), Barracão, Embarcador, Tanque de leite, Ordenhadeira, Picadeira, Campineira, Plantação de Cana, Casa de Funcionário, Local para depósito de ração/materiais, Rica em Recursos Hídricos.	Fazenda Aberta Imóveis	-	Venda	2.715.000,00	58,00	46.810,34	
---	---	------------------------	---	-------	--------------	-------	-----------	---

6	<u>Sítio de 38,0 hectares, localizado em São Francisco do Glória-MG.</u> Rico em água com uma excelente topografia, cerca de 300 metros da rua, prefeitura já está com projeto aprovado para calçamento até depois do sítio. Faz divisa com a área urbana.	Marcelo Peixoto Creci-MG 36.832	(32) 99848-4176	Venda	1.500.000,00	38,00	39.473,68	
7	<u>Terreno de 4,0 hectares, localizado na região do Divisório, 8 km de Muriaé MG.</u> Com escritura.	Marcelo Peixoto Creci-MG 36.832	(32) 99848-4176	Venda	200.000,00	4,00	50.000,00	

8	<u>Sítio de 19,0 hectares, localizado a 4 km da BR no Acorado em Rosário da Limeira-MG.</u> Com Casa de 3 Quartos, Curral, Pasto todo Formado, Rico em Água, Ótima topografia.	Marcelo Peixoto Creci-MG 36.832	(32) 99848-4176	Venda	550.000,00	19,00	28.947,37	
9	<u>Sítio de 10,5 hectares, localizado em Rosário da Limeira-MG.</u> Com casa grande, curral, pasto todo formado, galinheiro, várias nascentes, açude, ótima topografia, 3 km do centro da	Marcelo Peixoto Creci-MG 36.832	(32) 99848-4176	Venda	349.000,00	10,50	33.238,10	

	cidade, 1 km do asfalto.							
10	<u>Sítio de 20,7 hectares, localizado em Carangola-MG.</u> Todo formado na barquearia, rico em água com açude e nascentes, ótimo para produção de café, com cerca de 7.000 pés de café, Casa sede, curral.	Marcelo Peixoto Creci-MG 36.832	(32) 99848-4176	Venda	1.300.000,00	20,70	62.801,93	
11	<u>Sítio de 1,0 alqueire, localizado na região do Jacarezinho, 10 Km de Muriaé-MG.</u> Com casa sede, casa de caseiro, piscina, açude, campo	Marcelo Peixoto Creci-MG 36.832	(32) 99848-4176	Venda	600.000,00	4,84	123.966,94	

	de futebol, 40 pés de manga, 1.400 pés de mexerica pocam, jabuticabeiras, bananeiras e jambo.							
12	<u>Sítio de 20,0 hectares, localizado na região do Monte Alverne na cidade de Miradouro-MG.</u> Com 2 casas, várias nascentes, açude, 10 mil pés de café, eucaliptos e rico em água.	Marcelo Peixoto Creci-MG 36.832	(32) 99848-4176	Venda	350.000,00	20,00	17.500,00	

13	<u>Sítio de 15,0 hectares, localizado na região do Clube dos Bancários na cidade de Muriaé-MG.</u> Possui pasto todo formado, nascente dentro do sítio, rico em água, 8 km de Muriaé, 4 km da BR 116.	Marcelo Peixoto Creci-MG 36.832	(32) 99848-4176	Venda	550.000,00	15,00	36.666,67	
14	<u>Sítio de 2,0 Alqueires, localizado na região de Belisário na cidade de Muriaé-MG.</u> Com casa, açude, ótima topografia, nascentes, próximo a várias cachoeiras.	Marcelo Peixoto Creci-MG 36.832	(32) 99848-4176	Venda	300.000,00	9,68	30.991,74	

15	<u>Sítio de 3,2 hectares, localizado na região de Macuco na cidade de Muriaé-MG.</u> Possui água em abundância e Luz, com uma cachoeira pertencente ao Sítio	Marcelo Peixoto Creci-MG 36.832	(32) 99848-4176	Venda	220.000,00	3,20	68.750,00	
16	<u>Sítio de 28,75 hectares, localizado em Mirai-MG.</u> Pastagem formada de braquiária, casa com 3 quartos, árvores frutíferas e eucalipto, pequeno açude e nascentes de água dentro da propriedade.	Juliana Pacheco		Venda	1.700.000,00	28,75	59.130,43	

17	<u>Sítio de 17,00 hectares, localizado no município de Fervedouro-MG.</u> 9.000 mil pés de café com 4 anos de idade, água abundante (nascente e córrego), 3 casas simples, 01 curral simples cimentado, 03 áreas de mata nativa, sendo uma delas com palmito e árvores nativas, 20.000 árvores de eucalipto, reflorescendo após primeiro corte; documentação e impostos em dia, clima e topografia	Paulo Roberto Imóveis Creci-MG 3.181	(32) 3721-2377	Venda	1.700.000,00	17,00	100.000,00	
----	--	---	----------------	-------	--------------	-------	------------	---

	propício para cultura de café e/ou pastagens.							
18	<u>Sítio de 10,00 alqueires, localizado na comunidade de Ancorado em Rosário da Limeira-MG.</u> Possui casa, curral, muita água e boa topografia.	Marcos Fava Imóveis Creci-MG 4.946	(32) 3722-5487 (32) 98836-5253	Venda	950.000,00	48,40	19.628,10	
19	<u>Sítio de 8,00 alqueire, localizado no distrito de Pirapanema em Muriaé-MG.</u> Terra com muita água, boa topografia, casa de caseiro	Marcos Fava Imóveis Creci-MG 4.946	(32) 3722-5487 (32) 98836-5253	Venda	750.000,00	38,72	19.369,83	

	antiga, casa cede antiga precisando de reforma assim como curral, acesso a 2,5 KM da rodovia.							
20	<u>Sítio de 4,00 alqueires, localizado no distrito de Boa Família em Muriaé-MG.</u> Possui casa com 03 quartos, sala, copa cozinha, banheiro social, garagem dispensa e varanda e um córrego que atravessa a propriedade.	Marcos Fava Imóveis Creci-MG 4.946	(32) 3722-5487 (32) 98836- 5258	Venda	600.000,00	19,36	30.991,74	

21	<u>Fazenda com 73,00 hectares, localizada em Miradouro-MG.</u> Distante 2,0 km da Rodovia BR 116, propriedade possui 8 nascentes, pasto ideal para gado de leite/corte, curral com embarcador, 1 casa de colono, luz elétrica.	Fazenda Aberta Imóveis	(32) 99900-5177	Venda	2.200.000,00	73,00	30.136,99	
22	<u>Fazenda com 46,50 hectares, localizada em Miraf-MG.</u> Casa com 8 quartos espaçosos, 3 salas e cozinha grande, extensas pastagens para criação de gado ou agricultura,	Cezar Morito Creci-MG 10.272 2010	(32) 99988-1843	Venda	2.000.000,00	46,50	43.010,75	

	água em abundância e uma cachoeira particular.							
23	<u>Sítio com 12,00 hectares, localizado no distrito de Pirapanema em Muriaé-MG.</u> Apenas 1,5km estrada de chão bem cuidada, ótima infraestrutura, muita água, 03 ótimos açudes, vários pés de diferentes frutas, casa sede com 02 quartos, sendo uma suíte, varanda, dois banheiros, sala,	Renato Oliveira Creci-MG 42.301	(32) 99984-2304 (32) 98838-6061	Venda	1.200.000,00	12,00	100.000,00	

	cozinha, churrasqueira, área gourmet, etc.							
24	<u>Sítio com 27,00 hectares, localizado no distrito de Itamuri em Muriaé-MG.</u> Localização privilegiada, acesso todo asfaltado, aproximadamente 20.000 pés de café (lavoura produzindo), infraestrutura de colheita e secagem do café (02 secadores, muita madeira), trator para	Renato Oliveira Creci-MG 42.302	(32) 99984-2304 (32) 98838-6062	Venda	1.700.000,00	27,00	62.962,96	

	deslocamento e colheita, 03 casas, sendo 01 casa sede com 04 quartos e 02 casa de colono (uma com 03 quartos e outra com 02 quartos), diversas nascentes, curral, pastagem de braquiária, documentação em dia (Escritura, CCIR, Itr, Certidão Ônus Reais).							
25	<u>Fazenda com 126,00 hectares na região de Muriaé-MG.</u> Pastagem totalmente formada em braquiária, prontos para	Marcos Fava Imóveis Creci-MG 4.946	(32) 3722-5487 (32) 98836-5258	Venda	5.000.000,00	126,00	39.682,54	

criação de gado, 11 divisões de pastos, otimizando o manejo do rebanho, vários açudes e muitas nascentes, garantindo abastecimento de água natural, curral equipado, com cocheiras e embarcador, casa antiga reformada, piscina, galinheiro e espaço para criação de pequenos animais, poços semi-artesianos, reforçando o abastecimento de água.								
--	--	--	--	--	--	--	--	--

OBS₁: Fontes dos imóveis: Marcelo Peixoto - Creci-MG 36.832 (Corretor de Imóveis); Cezar Morito - Creci-MG 10.272 2010 (Corretor de Imóveis); Paulo Roberto Imóveis - Creci-MG 3.181 (Corretor de Imóveis); Marcos Fava Imóveis - Creci-MG 4.946 - (Corretor de Imóveis); Renato Oliveira Creci-MG 42.301 (Corretor de Imóveis); Viva Urbano Serviços Imobiliários LTDA; MGF imóveis; Fazenda Aberta Imóveis e Proprietários.

Conforme dados apresentados na **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, foram selecionados 25 imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao imóvel em avaliação. Tendo em vista as orientações de inferências estatísticas, os dados obtidos foram ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas, conforme **Tabela 1**.

Tabela 1 – Memorial de cálculo.

MEMORIAL DE CÁLCULO - AVALIAÇÃO CONSIDERANDO O VALOR DO HA		
1º PASSO - MÉDIA ARITIMÉTICA		
ÁREA DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	14	ha
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS VALORES DOS IMÓVEIS PESQUISADOS	45.254,53	R\$/ha
VALOR DO IMÓVEL NA MÉDIA ARITIMÉTICA	633.563,42	R\$
2º PASSO - MÉDIA HOMOGENEIZADA		
ÁREA DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	14	ha
MÉDIA HOMOGENEIZADA DOS VALORES DOS IMÓVEIS PESQUISADOS	43.200,96	R\$/ha
VALOR DO IMÓVEL NA MÉDIA HOMOGENEIZADA	604.813,44	R\$
OBS: FORAM RETIRADAS AS AMOSTRAS Nº 01 E 11 (MAIS BAIXA E MAIS ALTA)		
3º PASSO - MÉDIA PONDERADA		
ÁREA DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	14	ha
VALOR DO HECTARE NA MÉDIA ARITIMÉTICA + 20%	54.305,43	R\$
VALOR DO HECTARE NA MÉDIA ARITIMÉTICA - 20%	760,276,02	R\$
OBS: FORAM RETIRADAS AS AMOSTRAS ACIMA DE R\$54.305,43 (MÉDIA ARIT. +20%) E ABAIXO DE R\$36.203,62 (MÉDIA ARIT. -20%)		
MÉDIA PONDERADA DOS VALORES DOS IMÓVEIS PESQUISADOS	42.607,33	R\$/ha
VALOR DO IMÓVEL NA MÉDIA PONDERADA	596.502,63	R\$
4º PASSO - VALOR FINAL		
VALOR MÉDIO ESTIMADO (MÉD. PONDERADA + 1,0%)	602.467,65	R\$
LIMITE INFERIOR (VARIAÇÃO ATÉ 10% PARA BAIXO)	542.220,88	R\$
LIMITE SUPERIOR (VARIAÇÃO ATÉ 10% PARA CIMA)	662.714,41	R\$
VALOR ARREDONTADO ARBITRADO	600.000,00	R\$

O valor venal calculado para a propriedade, de acordo com as variáveis presentes na **Tabela 1** é de **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil, reais)**.

7 CONCLUSÃO

O valor venal calculado para a propriedade da Sra. Zumira, de acordo com as variáveis presentes na **Tabela 1** é de **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil, reais)**.

Mirai/MG, 04 de setembro de 2025

8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DIEESE. **Estatísticas do meio rural 2010-2011. 4. ed.** São Paulo: DIEESE: NEAD: MDA, 2011.

EMBRAPA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos (Rio de Janeiro, RJ). Sistema brasileiro de classificação de solos. – Rio de Janeiro: EMBRAPA-SPI, 2001.

FASSIO, L.H.; REIS, R.P.; GERALDO, L.G. Desempenho técnico e econômico da atividade leiteira em Minas Gerais. *Ciênc. agrotec.*, Lavras, v. 30, n. 6, p. 1154-1161, nov./dez., 2006.

GURGEL, A. C. et al. **Agricultura de Baixa Emissão de Carbono**: a evolução de um novo paradigma. Observatório ABC; Fundação Getúlio Vargas/ Centro de Agronegócio da Escola de Economia de São Paulo. São Paulo, 2013. 192 p.

HOTT, Marcos Cicarini et al. Estimativa de Expoentes de Hurst para séries temporais de imagens NDVI / MODIS em regiões de pastagens da Zona da Mata de Minas Gerais. In: XVII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto - SBSR, João Pessoa-PB, Brasil, 25 a 29 de abril de 2015. Anais... INPE: São José dos Campos (SP), 2015, p. 4065-4072.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Manual técnico da vegetação brasileira. Rio de Janeiro**: IBGE, 1992.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Sistema IBGE de Recuperação Automática - SIDRA**. Disponível em <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em 30 Nov. 2017.

JACOMINE, P.K.T. A nova classificação brasileira de solos. *Anais da Academia Pernambucana de Ciência Agronômica*, Recife, vols. 5 e 6, p.161-179, 2008-2009.

MACHADO, M.F.; SILVA, S.F. (orgs.) Geodiversidade do Estado de Minas Gerais. Programa Geologia do Brasil. Levantamento da Geodiversidade. Belo Horizonte: CPRM, 2010.

MUCCI, G.M.F.(coord.) Plano de Manejo da RPPN Fazenda São Lourenço. Cataguases, MG: Fundação Comunitária Educacional de Cataguases/CBA.

NOCE, C.M.; ROMANO, A.W.; PINHEIRO, C.M.; MOL, V.S.; PEDROSA-SOARES, A.C. Geologia das Folhas Ubá e Muriaé. In: Pedrosa-Soares et al. (eds.) *Geologia e Recursos Minerais do Sudeste Mineiro*. COMIG, 12 pp.:623-659, 2003.

ROMANO, A.W.; CASTAÑEDA, C. A tectônica distensiva pós-mesozóica no condicionamento dos depósitos de bauxita na Zona da Mata Mineira. *GEONOMOS* 14(1, 2): 1-5, 2006.

SANTOS, F.A.P. Sistemas de Recria em Pasto e Terminação em Confinamento. Simpósio sobre Utilização de Pastagens – I SUP. São João da Boa Vista, SP. 2014.