



2.2.3 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

Caracterizam-se pelas benfeitorias realizadas pelo superficiário para exploração da propriedade, tais como: cercas, estradas, depósitos, residências, etc.

Apresenta benfeitorias constituídas de cercas de divisa interna das plantações de café, aceiros e caminhos pastos, cercas de divisa no perímetro de propriedade, tubulação para irrigação.

2.3 – FAZENDA JACUTINGA – MATRÍCULA: 7.321

ÁREA: 20,00 ha

Terreno rural, composto por terras de cerrado bom, situado no município de Guapé/MG, com área de 20,00 ha, dentro dos seguintes rumos e confrontações: Tem início em um ponto em divisas com sucessores de Nicolino Bernardes Costa, daí segue acompanhando uma estrada interna da fazenda, voltando à direita em confrontação com Armando Matielli até o ponto alto da vertente da Jacutinga velha, atravessa a estrada em divisas com o mesmo Armando Matielli, seguindo em linha reta em divisas com Sebastião Pinto Cardoso, seguindo reto em divisas com Izarias Bernardes Alves e voltando a esquerda nas divisas com Valdemir Marcati; atravessando novamente a estrada velha da Jacutinga, seguindo em divisas com Vicente Rodrigues de Oliveira e descendo rumo a uma lagoinha em divisas de sucessores de Nicolino Bernardes Costa, voltando a esquerda até encontrar o ponto inicial desta demarcação.



JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE
 ENGº DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
 CREA/MG 37.659/D



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

fls. 1126

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 OFICIAL: VANDERLEI RODRIGUES
 Avenida Dr. Olavo Pinheiro, nº 282, Centro - Fone: (35) 3856-1131
 CEP 37177-000 - GUAPÉ - MINAS GERAIS

CARTÓRIO RODRIGUES

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório de Registro de Imóveis de Guapé - MG

Oficial: *Wanderley Rodrigues*
 Esc. Subst.: *Luz Fagundes Rodrigues*

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matricula 7.321	Folha FICHA	Data 16/01/2006	Registro Anterior R.01- 2.995, Lº 02, ficha
---------------------------	-----------------------	---------------------------	---

IMÓVEL: Um terreno rural, composto por terras de cerrado bom, situado neste município, "FAZENDA JACUTINGA", com a área de vinte hectares (20,00,00has), que fica dentro dos seguintes rumos e confrontações: Tem início em um ponto em divisas com sucessores de Nicolino Bernardes Costa, daí segue acompanhando uma estrada interna da Fazenda, voltando à direita em confrontação com Armando Matielli até um ponto alto na vertente da Jacutinga velha, atravessa a estrada em divisas com o mesmo Armando Matielli, seguindo em linha reta em divisas com Sebastião Pinto Cardoso, seguindo reto em divisas com Izarias Bernardes Alves e voltando a esquerda nas divisas com Valdemir Marcatti; atravessando novamente a estrada velha da Jacutinga, seguindo em divisas com Vicente Rodrigues de Oliveira e descendo rumo a uma lagoinha em divisas com José Emerenciano Lara até novamente as divisas de sucessores de Nicolino Bernardes Costa, voltando a esquerda até encontrar o ponto inicial desta demarcação. Terreno este cadastrado sob o n 434 175 002 445-5 conforme CCIR 03/04/05 e ITR's 2.001 A 2.005, todos em nome de Renato Rabelo Piedade e outro.

PROPRIETÁRIOS: RENATO RABELO PIEDADE, brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº M-445.772, inscrito no C.P.F. nº 120.915.706-30, e sua esposa Marilêa de Brito Barbosa Piedade, brasileira, supervisora pedagógica, portadora da Carteira de Identidade nº M-736.594, inscrita no C.P.F. nº 246.323.506-30, residentes e domiciliados à Rua Capitão Garcia, nº 35, São Gabriel, Três Pontas/MG; e, FÁBIO DE BRITO BARBOSA, brasileiro, médico, portador da Carteira de Identidade nº M-219.387, inscrito no C.P.F. nº 277.983.216-91, e sua esposa Rosana Mria de Brito Barbosa, brasileira, agricultora, portadora da Carteira de Identidade nº M-561.889, inscrita no C.P.F. nº 906.927.646-15, residentes e domiciliados à Rua José Maria Castro Pinto, nº 46, Centro, Lavras/MG.

TRANSCRICÃO ANTERIOR: R.01- 2.995, Lº 02, ficha.
 Esc. Subst.º.

R.01- 7.321 DATA: 16/01/2006 PROT: 21.318

TRANSMITENTE: RENATO RABELO PIEDADE, brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº M-445.772, inscrito no C.P.F. nº 120.915.706-30, e sua esposa Marilêa de Brito Barbosa

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAPÉ-MG - FICHA Nº 7321

MOD. 01



JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE
 ENGº DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
 CREA/MG 37.659/D



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

fls. 1127

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL: VANDERLEI RODRIGUES

Avenida Dr. Olavo Pinheiro, nº 282, Centro - Fone: (35) 3856-1131
 CEP 37177-000 - GUAPÉ - MINAS GERAIS

CARTÓRIO RODRIGUES

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

IMÓVEIS

Matrícula
7.321

Folha
FICHA
 Verso

Piedade, brasileira, supervisora pedagógica, portadora da Carteira de Identidade nº M-736.594, inscrita no C.P.F. nº 246.323.506-30, residentes e domiciliados à Rua Capitão Garcia, nº 35, São Gabriel, Três Pontas/MG; e, FÁBIO DE BRITO BARBOSA, brasileiro, médico, portador da Carteira de Identidade nº M-219.387, inscrito no C.P.F. nº 277.983.216-91, e sua esposa Rosana Mria de Brito Barbosa, brasileira, agricultora, portadora da Carteira de Identidade nº M-561.889, inscrita no C.P.F. nº 906.927.646-15, residentes e domiciliados à Rua José Maria Castro Pinto, nº 46, Centro, Lavras/MG.

ADQUIRENTE: ANDRE LUÍS MATIELLI, brasileiro, solteiro, engenheiro agrônomo, portador da Carteira de Identidade nº 24.466.944-2, inscrito no C.P.F. nº 264.410.248-02, residente neste município, Fazenda Jacutinga, Rodovia Guapé/Passos, Km 17, neste ato representado pelo procurador Sbastião Romildes dos Santos, brasileiro, casado, administrador, inscrito no C.P.F. nº 437.720.996-53, residente e domiciliado neste município de Guapé/MG, conforme procuração lavrada no 2º Cartório de Notas de Piracicaba, Lº 911, fls. 145/146.

TÍTULO: Escritura pública de **COMPRA E VENDA** lavrada aos 13 de janeiro de 2.006, pelo(a) Tabelião Substituta do Cartório do 1º Ofício de Notas desta Comarca de Guapé/MG, Silvana Lenita Silva, Lº 078, fls. 100.

VALOR: R\$25.740,00 (vinte e cinco mil, setecentos e quarenta reais) - valor fiscal e R\$100.000,00 (CEM MIL REAIS) - valor venal. Sendo R\$20.000,00 o valor da terra nua e R\$80.000,00 valor das benfeitorias.

OBS: Comparece neste ato os compradores Armando Matielli e sua esposa Solange Cristina da Silva Matielli, autorizando os vendedores a transmitirem o referido imóvel ao comprador André Luis Matielli, que é uma fração total da Fazenda Jacutinga de 69,10,23has que consta no contrato de compromisso de compra e venda.

EMOLUMENTOS: R\$603,38 IPTU: R\$232,50 TOTAL: R\$835,88
 Dou. fé: _____ Esc. Substº.

R.02-7.321 DATA: 28/03/2006 PROT: 21494
 CÉDULA DE PRODUTO RURAL FINANCEIRA nº VAR 3180/450, em



JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENGº DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
CREA/MG 37.659/D

fls. 1197



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

fls. 1128

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL: VANDERLEI RODRIGUES

Avenida Dr. Olavo Pinheiro, nº 282, Centro - Fone: (35) 3856-1131
CEP 37177-000 - GUAPÉ - MINAS GERAIS

CARTÓRIO RODRIGUES

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

REIS

Cartório de Registro de Imóveis de Guapé - MG

Oficial: *Wanderlei Rodrigues*
Esc. Subst.: *Luiz Fernando B. Rodrigues*

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matricula	Folha	Data	Registro Anterior
7.321	FICHA	16/01/2006	R.01- 2.995, L.º 02, ficha

HIPOTECA de 1º GRAU.

FINANCIADO: ANDRÉ LUIS MATIELLI, CPF n.º 264.410.248-02, brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado em Espírito Santo do Pinhal/SP.

FINANCIADOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DOS CAFEICULTORES DA REGIÃO DE VARGINHA LTDA, instituição financeira não-bancária, sociedade cooperativa de primeiro grau, C.G.G MF sob o n.º 25.798.596/0001-48, com sede social na cidade de Varginha/MG, na Rua Silvio Cougo, n.º 680.

TÍTULO: Cédula de Produto Rural Financeira n.º VAR 3180/450, emitida aos 21 de março de 2.006, e com vencimento aos 08 de setembro de 2.006. Em HIPOTECA cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros a área de 20,00,00has do imóvel objeto desta matrícula.

VALOR/QUANTIDADE: 360 sacas de café arábica, equivalentes a 21.600 quilos de café beneficiado.

Também registrado sob o n.º 3.604, L.º3, ficha. Terreno este cadastrado sob o n.º 434 175 002 445-5 conforme CCIR 03/04/05 e CND da Receita Federal n.º 5EE9.795C.C8CD.993A, todos em nome de Renato Rabelo Piedade. Tudo conforme consta via arquivada neste Cartório e demais cláusulas e condições contidas em dito contrato e que ficam fazendo parte integrante deste registro.

Don Te: *Luiz Fernando B. Rodrigues*. Esc. Subst.º.

AV.03- 7.321 DATA: 25/08/2006 PROT: 21926

CANCELAMENTO. Certifico e dou fé que conforme requerimento datado de 18 de agosto de 2006, devidamente assinado pelos interessados que a Cooperativa de Crédito Rural dos Cafeicultores da Região de Varginha Ltda deu quitação no contrato n.º VAR 3180/450, devidamente registrado sob o n.º R.02-7.321, L.º 02, ficha, sob a responsabilidade do Sr. André Luis Matielli, tudo conforme consta via arquivada neste Cartório.

EMOLUMENTOS: R\$21,66 ART. 9º: R\$6,74 TOTAL: R\$28,40

Don Te: *Luiz Fernando B. Rodrigues*. Esc. Subst.º.

R.04- 7.321 DATA: 25/08/2006 PROT: 21.928

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO n.º 370 - REPASSE DE RECURSOS CAPTADOS NO EXTERIOR, em HIPOTECA de 1º GRAU.

FINANCIADO: ARMANDO MATIELLI, acima citado e qualificado.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAPÉ-MG - FICHA N.º 7321

MOD.01



JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENGº DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO

CREA/MG 37.659/D



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

fls. 1129

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL: VANDERLEI RODRIGUES

Avenida Dr. Olavo Pinheiro, nº 282, Centro - Fone: (35) 3856-1131

CEP 37177-000 - GUAPÉ - MINAS GERAIS

CARTÓRIO RODRIGUES

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

IMÓVEIS

Matricula	Folha
7.321	FICHA
Verso	

FINANCIADOR: BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A, com sede em São Paulo/SP, Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 7º andar, CGC nº 01.023.570/0001-60.

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 370 - Repasse de Recursos Captados no Exterior, emitida aos 21 de agosto de 2.006, e com vencimento aos 14 de março de 2.008. Em HIPOTECA cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula, ou seja, a área de 20,00,00has, da Fazenda Jacutinga, Situados neste distrito e município de Guapé/MG.

VALOR: US\$365.000,00 (TREZENTOS E SESENTA E CINCO MIL DÓLARES) transformados em moeda nacional, em R\$813.950,00 (OITOCENTOS E TREZE MIL, NOVECIENTOS E CINQUENTA REAIS), conforme Jornal Estado de Minas do dia 25-08-2.006.

OBS: Também registrado sob o nºs R.10-5.315, Lº02, ficha: R.11-6.912, Lº02, ficha e R.01-3.662, Lº3, ficha. Terreno este cadastrado sob o nº 434 175 002 445-5 conforme CCIR 03/04/05 e CND da Receita Federal nº 5EE9.795C.C8CD.993A, emitida aos 06 de março de 2.006, todos em nome de Renato Rabelo Piedade. Tudo conforme consta via arquivada neste Cartório e demais cláusulas e condições contidas em dito contrato e que ficam fazendo parte integrante deste registro.

EMOLUMENTOS: R\$876,58 AR.9º: R\$485,67 TOTAL: R\$1.362,25
Dou fé: _____ Esc. Substº.

R.05-7.321 DATA: 10/03/2008 PROT: 23.616
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 1035/01, em HIPOTECA de 2º GRAU.
FINANCIADO: ARMANDO MATELLI, CPF nº 890.148.908-91.
FINANCIADOR: BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A, com sede em São Paulo/SP, Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 7º andar, CGC nº 01.023.570/0001-60.

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 1035/01, emitida aos 03 de março de 2.008, e com vencimento aos 30 de outubro de 2.008. Em HIPOTECA cedular de 2º grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula, ou seja, a área de 20,00,00has, da Fazenda Jacutinga, situados neste distrito e município de Guapé/MG.

VALOR: R\$ 738.556,32 (SETECENTOS E TRINTA E OITO MIL, QUINHENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E TRINTA E DOIS CENTAVOS).



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

fls. 1130

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: VANDERLEI RODRIGUES

Avenida Dr. Olavo Pinheiro, nº 282, Centro - Fone: (35) 3856-1131
 CEP 37177-000 - GUAPÉ - MINAS GERAIS

CARTÓRIO RODRIGUES

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

MÓVEIS

Cartório de Registro de Imóveis de Guapé - MG

Oficial: *Wanderley Rodrigues*
 Esc. Subst.: *Luiz Firmino B. Rodrigues*

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matricula	Folha	Data	Registro Anterior
7.321	FICHA	16/01/2006	R.01- 2.995, Lº 02, ficha

OBS: Também registrado sob o n.ºs R.11-5.315, Lº02, ficha; R.12-6.912, Lº02, ficha e R.01-4.006, Lº3, ficha. Terreno este cadastrado sob o n.º 434 175 002 445-5 conforme CCIR 03/04/05 em nome de Renato Rabelo Piedade e outros e CND da Receita Federal n.º FCAA.CF93.4015.4966, emitida aos 07 de março de 2.008, em nome de Armando Matielli. Tudo conforme consta via arquivada neste Cartório e demais cláusulas e condições contidas em dito contrato e que ficam fazendo parte integrante deste registro.
 EMOLUMENTOS: R\$916,16 ART.9º: R\$532,51 TOTAL: R\$1.448,63
 Dou fé: *[Assinatura]* Esc. Subst.º.

AV.06- 7.321 DATA: 30/01/2009 PROT: 24.625
CANCELAMENTO. Certifico e dou fé que conforme requerimento datado de 01 de agosto de 2.008, devidamente assinado pelas partes interessadas, o Banco Rabobank International Brasil S/A deu quitação do contrato n.º 370 devidamente registrado e celebrado com o Sr. Armando Matielli sob o n.º R.04- 7.321, Lº 02, ficha, ao valor de US\$365.000,00, tudo conforme consta documentação arquivada neste Cartório.
 EMOLUMENTOS: R\$26,67 ART.9º: R\$8,30 TOTAL: R\$34,97
 Dou fé: *[Assinatura]* Esc. Subst.º.

R.07- 7.321 DATA: 26/08/2015 PROT: 32.602
MANDADO DE PENHORA. Em cumprimento ao Mandado incluso passado a requerimento do interessado, datado de 25 de junho de 2.015, a qual Tangará Importadora e Exportadora S/A, pessoa jurídica de direito privado organizada sob a forma de sociedade anônima, inscrita no C.N.P.J. n.º 39.787.056/0007-69, através de sua filial em Varginha/MG, situada à Avenida Santa Luiza, CEP 37.026-690, move em face de André Luis Matielli, brasileiro, solteiro, engenheiro agrônomo, inscrito no C.P.F. n.º 264.410.248-02, residente e domiciliado à Rua Ribeiro Vergueiro, n.º 300, Jardim das Rosas, município de Espírito Santo do Pinhal/SP, a qual procedeu-se a PENHORA do imóvel acima matriculado, com a área total de 20,00,00has, de propriedade do executado, devidamente registrado sob o n.º R.01 retro/supra, atribuindo-se o valor total da causa de R\$538.501,69. Tudo conforme consta Mandado extraído pelo MMº Juiz de Direito Sr. Dr. Ricardo Acayaba Vieira, dos autos de

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAPÉ-MG - FICHA N.º 7321 MOD.01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2022 às 11:49, sob o número WJMJ22403973718. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0229079-56.2008.8.26.0100 e código C968447.



JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE
 ENGº DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
 CREA/MG 37.659/D



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

fls. 1131

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL: VANDERLEI RODRIGUES

Avenida Dr. Olavo Pinheiro, nº 282, Centro - Fone: (35) 3856-1131

CEP 37177-000 - GUAPÉ - MINAS GERAIS

CARTÓRIO RODRIGUES

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Folha
7.321	FICHA
	Verso

execução nº 0281 10 00331-4 desta Comarca de Guapé/MG, a qual consta uma cópia de toda documentação arquivada neste Cartório.

EMOLUMENTOS: R\$33,66 T.F.J.: R\$11,11 RECOMPE:R\$2,02 TOTAL: R\$46,79

Dou fé: *Vanderlei Rodrigues* O Oficial.

AV.08- 7.321 DATA: 04/02/2021 PROT: 40.093

IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO. Conforme CÉDULA DE PRODUTO RURAL FINANCEIRA nº 5.GO.ALF/2021-2, emitida aos 07 de dezembro de 2.020, e vencível aos 06 de agosto de 2.021, junto ao GRÃO DE OURO AGRONEGÓCIOS S/A, a qual endossa à MOSAIC FERTILIZANTES DO BRASIL LTDA, sob a responsabilidade de CÉSAR DONIZETI COELHO, inscrito no C.P.F. nº 009.924.726-79, que no imóvel acima matriculado encontra-se gravado em penhor censual de 1º GRAU e sem concorrência de terceiros, 307.278 Kg, equivalentes a 5.121,30 sacas de 60 Kg cada, do produto café arábica tipo 6/7, safra agrícola 2020/2021 e safra comercial 2021/2022, com até 123 defeitos e até 15% de catação(consumo interno), umidade 12% bebida dura para melhor, percentual de peneira da safra, isento de grãos chuvados, barrentos, varreção, mal secos, fermentados, gosto ou cheiro de secador ou gosto estranho ao característico do café de grãos quebrados, da safra 2020/2021, limpo e seco, livre sobre rodas e desembaraçada de quaisquer ônus, devidamente registrado sob o nº 6.571, Lº03, ficha, tudo conforme consta documentação arquivada neste Cartório.

DATA DA AVERBAÇÃO/REGISTRO: 05 de fevereiro de 2.021.

EMOLUMENTOS: R\$17,74 T.F.J.: R\$5,91 RECOMPE:1,06 TOTAL: R\$24,71.

Dou fé: *Justino Romário Lima* Esc. Substituto(a).



JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENGº DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO

CREA/MG 37.659/D

fls. 1201

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2022 às 11:49, sob o número WJMJ22403973718. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0229079-56.2008.8.26.0100 e código C968447.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

fls. 1132

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL: VANDERLEI RODRIGUES

Avenida Dr. Olavo Pinheiro, nº 282, Centro - Fone: (35) 3856-1131

CEP 37177-000 - GUAPÉ - MINAS GERAIS

CARTÓRIO RODRIGUES

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

/EIS

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que é a reprodução fiel da presente Matrícula nº 7321 acima em **INTEIRO TEOR**, arquivada nesta Serventia, tendo validade como Certidão Atualizada, nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. **Há protocolo de nº 41.029, referente à Penhora, com data de 03/11/2021, com grau de prioridade para esta matrícula.**

Guapé/MG, 04 de Novembro de 2021.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

GUAPE REGISTRO DE MOVEIS

Selo de Consulta Nº EW K16792
Código de Segurança: 9374.0637.3590.6668
Ped.Certidão Nº 21/3662 - criado em 04/11/2021

Quantidade de Atas Praticadas: 001
Ata(s) praticadas por: Vanderlei Rodrigues - Oficial

Emol: R\$ 20,68 + TFJ: R\$ 7,30 = Valor Final: R\$ 27,98 - ISS: 0,59



Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos do MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.cri.tjmg.com.br>, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta.



2.3.1 – BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:

Caracterizam-se pela área de plantação de café, que ocupa toda a propriedade rural, sendo 65% MN e 35% catuaí.



FOTOS 04/05 – VISTA DA FAZENDA JACUTINGA C/ DETALHE DA BENFEITORIA REPRODUTIVA





2.3.2 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

Caracterizam-se pelas benfeitorias realizadas pelo superficiário para exploração da propriedade, tais como: cercas, estradas, depósitos, residências, etc.

Apresenta benfeitorias constituídas de cercas de divisa interna de pastos, cercas de divisa no perímetro de propriedade, açude e cercado com cocho de sal para gado.



Engenap Avaliações E Perícias
Fazenda Jacutinga
03.12.2021 10:02
20°46'52,35"S 45°59'9,09"O
Estrada, Estr. Jacutinga Velha - Guapé, MG

FOTOS 06 – VISTA DA FAZENDA JACUTINGA C/ DETALHE DA BENFEITORIA REPRODUTIVA E NÃO REPRODUTIVA.



JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENGº DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
CREA/MG 37.659/D

fls. 1204

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2022 às 11:49, sob o número WJMJ22403973718. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0229079-56.2008.8.26.0100 e código C968447.



Engenap Avaliações E Pericias
Fazenda Jacutinga
03.12.2021 10:03
20°46'51,92"S 45°59'16,13"O
Estr. Jacutinga Velha - Guapé, MG, 37177-000

FOTOS 07 – VISTA DA FAZENDA JACUTINGA C/ DETALHE DA BENFEITORIA REPRODUTIVA E NÃO REPRODUTIVA.



3 - METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

No trabalho de arbitramento de um preço justo e de mercado para o imóvel em questão, adotamos as orientações técnicas constantes da NBR 14653 – Parte 1 – Procedimentos Gerais, Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais e Parte 5 – Avaliação de Maquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral editada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo que para a avaliação da terra nua adotamos o "Método Comparativo" que segundo a Norma Brasileira NBR 14653-3 da ABNT é assim definido: " É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidencia disponível".

Utilizamos fontes de informações, dentre as quais destacamos as transações recentes e os anúncios de oferta de imóveis à venda.

Para a avaliação das benfeitorias, utilizamos o Método do Custo de Reprodução que é um método de análise de avaliação baseado no custo de reprodução como nova menos uma parcela devido à depreciação pelo uso que já teve, na premissa de que um comprador bem informado não pagará mais do que o custo de reproduzir uma propriedade substituta, com a mesma utilidade que aquela que está comprando.

O custo de reprodução é o custo apurado através de planilhas para orçamentos sumários, a partir dos índices compilados pelo SINDUSCON-MG divulgados através de publicações especializadas ou ainda, por meio de consultas específicas, realizadas junto a empresas construtoras especializadas na implantação de obras semelhantes e/ou comparáveis às construções aqui objetos de avaliações.

O Custo de Reposição é, portanto, a estimativa do dispêndio necessário para se criar uma benfeitoria idêntica à avalianda, "ainda não depreciada".

Dessa forma, os Custos de Reposições (CR) das construções avaliandas, será igual ao produto da área real de construção (Ac) de cada uma, pelo Custo Unitário Básico (Cub/m²), multiplicado pelo Coeficiente de



Valor Pleno (Kp) a título de cobrir as despesas complementares não contempladas no Cub, conforme recomendado pelas Normas Brasileiras de Avaliações da ABNT-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.

Foram considerados os seguintes principais fatores e/ou aspectos físicos abaixo indicados:

- Medidas e área;
- Padrão construtivo;
- Instalações especiais;
- Pé direito;
- Idade aparente;
- Estado de conservação;
- Vida útil;

- dentre outros fatores os quais, pudessem vir a influir, direta ou indiretamente, na valorização ou desvalorização das construções e/ou edificações avaliandas.

Apurados os valores de custos de reposições das construções avaliandas foram eles depreciados em função da idade aparente de cada uma, considerando-se as reformas executadas e, principalmente, o estado de conservação de cada unidade objeto de avaliação. Para as depreciações executadas foram adotados os coeficientes respectivos, estabelecidos na tabela de “Ross-Heidecke”, recomendada pelo engenheiro avaliador/autor Alberto Lélío Moreira, em sua obra “Princípios de Avaliações” publicada pela EDITORA PINI/SP.

Este método foi utilizado em função das peculiaridades do imóvel avaliando, principalmente no que se refere as suas características construtivas, a qual não existem propriedades à venda, comparáveis no mercado local.



3.1 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Utilizamos fontes de informações, dentre as quais destacamos as transações recentes e os anúncios de oferta de imóveis para venda, sendo que os valores pesquisados foram devidamente ponderados através da estatística inferencial. A pesquisa adotada contempla uma série de 16 elementos pesquisados no mercado local, no período de 02/09/2018 a 30/10/2018, conforme a seguir discriminado:

01- Sítio na Represa de Furnas - MG

Área: 43,00 ha

Preço: R\$4.200.000,00

Descrição: Área 43 hectares com quase 2 km de margem na represa.

- Casa Sede: sobrado com 4 suítes, armários embutidos, sala com vários ambientes, cozinha completa, varanda, vestiário, excelente acabamento.

- Casa anexa ao sobrado: contendo lavanderia, quarto, banheiro, depósito e cozinha ampla para limpeza de peixes e carnes.

- Casa de caseiro 1: com 4 dormitórios, banheiro social, sala, copa/cozinha.

- Casa de caseiro 2: com dormitório, sala, cozinha, banheiro.

- Propriedade também possui pomar, curral, poço artesiano, sistema de monitoramento e píer.

- Distâncias via terrestre: Capitólio 25 km; Guapé (balsa) 10,5 km.

Distâncias via represa: Escarpas do Lago 6 km; Escarpas Internacional 5,5 km;

Terramare 12 km; Píer JTR 15 km.

Imóvel para lazer, ideal para futuro empreendimento devido localização privilegiada na represa.

Informante: Raphael Magno Teles (16) 99223-9722





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO

CREA/MG 37.659/D

02- Fazenda Chapadão - MG

Área: 1.238,54 ha

Preço: R\$15.000.000,00

Descrição: A fazenda Chapadão está localizada em Pimenta e Guapé-MG a 230 Km de BH, 280 Km de Ribeirão Preto e a 20 Km da MG 050. Possui área de 1.238,54 ha ou 512 Alqueires, sendo 900 há pastagem divididos em 34 piquetes calcareados, adubados e limpos, 60 há eucalipto em ponto de corte, restante reserva já averbada, com estradas por toda fazenda, já georreferenciada. A fazenda vai até a Represa de Furnas (altura do Rio Grande) com 800 mts. de margem, de frente para o condomínio de luxo TERRAMARES Península, ao lado da ponte de Santo Hilário e próximo a ESCARPAS DO LAGO (maior marina fluvial da América Latina). Visão panorâmica da Represa de Furnas, alcançando mais de 27 cidades e povoados. 6 casas (4 novas), 2 barracões, 3 silos trincheira, 2 currais (1 com brete e balança), cercas com poste de cimento e moirão tratado, pocilga, pomar, paiol, etc. Cochos de sal, bebedouros artificiais e naturais em todos os 34 piquetes. Terra já provada para café, feijão, - 09/10/2018 Informante: Olipac Imóveis CRECI 30.402J (11) 2088-4141.





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO

CREA/MG 37.659/D

fls. 1209

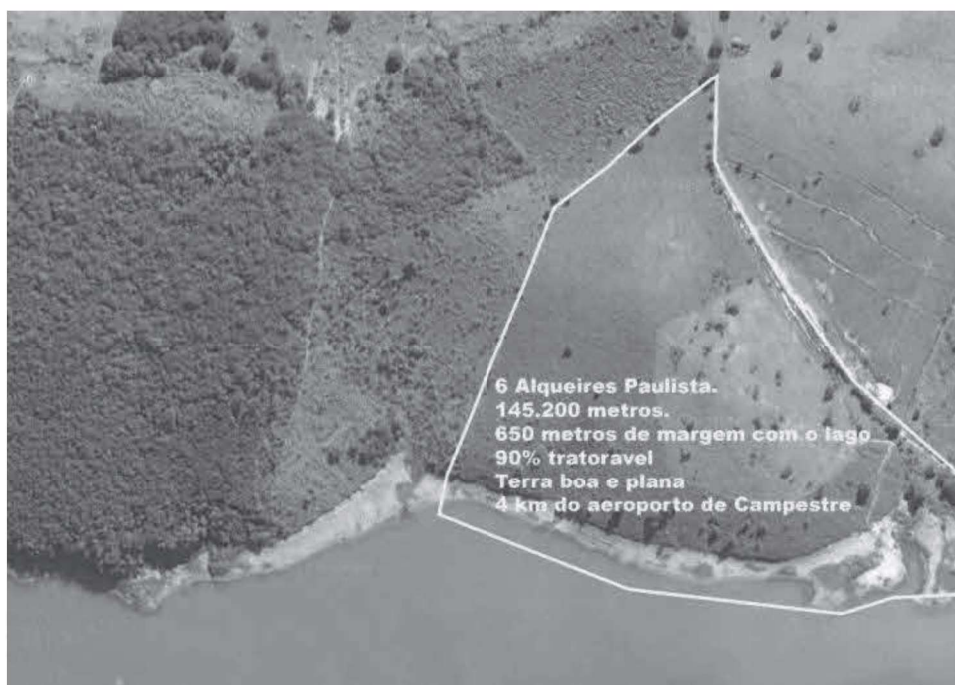
03- Fazenda em Guapé - MG

Área: 14,52 ha

Preço: R\$790.000,00

Descrição: Fazenda em Guapé / MG, com terreno plano, apenas inclinação para o lago e privacidade total. São 6 Alqueires Paulista - 145.200 metros quadrados Terra 90% tratorável. Sem água encanada, precisa fazer poço artesiano. Energia não tem, mas possui cabeamento de energia da concessionária passando próxima a propriedade. 650 metros de margem com o lago. A 4 km do Aeroporto de Campestre e do Condomínio Terramare. Documentação em ordem e registrado no Cartório de Guapé/MG e no CAR (Cadastro Ambiental Rural). Ideal para moradia, Hotel fazenda, Loteamento ou Chácramento.

Informante: Pólo Imóveis – Ribeirão Preto (16) 3325-1707.





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
CREA/MG 37.659/D

fls. 1210

04- Fazenda em Guapé - MG

Área: 613,00 ha

Preço: R\$ 10.000.000,00

Descrição: Fazenda com 613 hectares.

Podendo mecanizar 76 hectares e colocar pivô. Nela existem 03 pivôs abandonados.

Casa sede e de colonos precisando de uma pequena reforma.
Energia trifásica.

Barracão com secador baú e máquina de beneficiar café.

Muita água vinda da cachoeira da serra, toda cercada pela represa de furnas.

Informante: Lótus Imobiliária (19) 3837-1199





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO

CREA/MG 37.659/D

fls. 1211

05- Fazenda em Capitólio - MG

Área: 50,00 ha

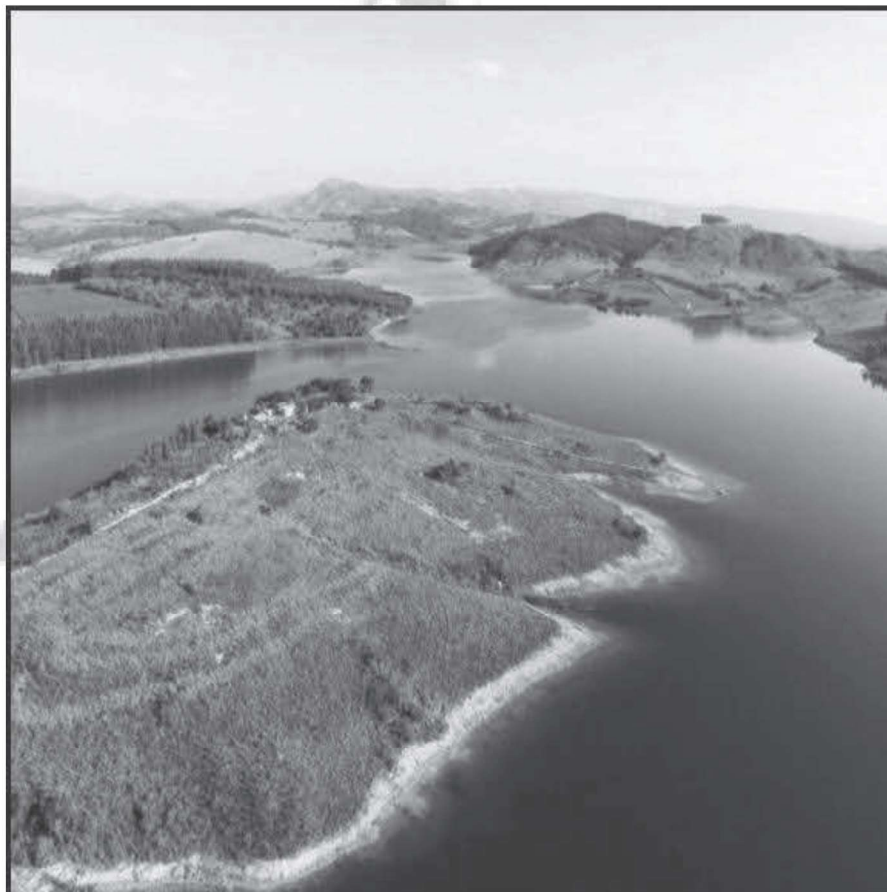
Preço: R\$ 2.500.000,00

Descrição: Fazenda na região de Capitólio - Guapé/MG, 50 hectares. Distante de Belo Horizonte 290 km, às margens da Represa de Furnas; 15 minutos de lancha de Escarpas do Lago; situada ao lado do Condomínio Terramare que possui pista de pouso e ótimo restaurante aberto ao público.

Sede com varandão, três quartos para hóspedes, churrasqueira, quartos para ferramentas, pomar, horta, galinheiro, curral e casa de boneca. Sede no meio de uma península de 13 hectares; duas nascentes dentro da mata virgem; pasto gordura e braquiara; campo e pouca terra de cultura. Ideal para lazer, náutica, pousada e hotel. Porteira trancada com acesso exclusivo e sem vizinhos.

Documentação OK.

Informante: Constantino Imóveis (31) 3423-0150.





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
CREA/MG 37.659/D

fls. 1212

06- Fazenda em Furnas - MG

Área: 26,10 ha

Preço: R\$ 530.000,00

Descrição: Fazenda em Guapé com 10,66 Alqueires Frente lago de Furnas Água encanada, Poste de energia com transformador 25 k Antena parabólica Casa antiga que precisa de reformas. Estabulo para vaca Sentido Guapé a Pimenta Reserva legal ampla para ecoturismo Terra boa para plantio Pode fazer criação de peixe no lago Localização privilegiada e apenas 8 km de terra (a rodovia está sendo asfaltada). Por água a 10 minutos das cidades Santo Hilário, Pimenta, Campestre e Santo Hilário e do Aeroporto. Documentação em ordem e registrado no Cartório e no CAR (Cadastro Ambiental Rural). Documentação em ordem. Excelente vizinhos Aceito imóveis de menor valor chácara, lote, terreno, casa, apartamento, carro e diferença em dinheiro ou podemos parcelar o valor com entrada. Aceitamos proposta de pagamento a vista.

Informante: Pólo Imóveis – Ribeirão Preto (16) 3325-1707.





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO

CREA/MG 37.659/D

fls. 1213

07- Fazenda em Guape - MG

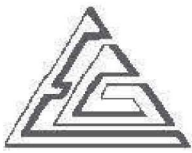
Área: 34,79 ha

Preço: R\$1.650.000,00

Descrição: Fazenda Lima em Guapé - MG Entre Pimenta, Campestre e Santo Hilário mais de 500 metros frente ao lago de Furnas Perto do Condomínio Terra Mare Documentação em ordem 15 alqueires Paulista 34,79 hectares 347.996 metros Terra boa vermelha Casa com 140 metros de construção 3 quartos sendo 1 suíte e avarandada Área gourmet Lajeada Piso frio 3 lago de peixe 10 mil pés de café plantado Tomate plantado 2 nascentes Água Energia Com cerca Para passei turístico pelo Lago, a fazenda está em local estratégico. Possui reserva legal Da estrada até a fazenda são 8 km de chão batido Proximidades: Campestre, Illicinea, Pimenta, Santo Hilário Aceita Permuta imóvel, terreno, Picape até valor de R\$ 500.000,00 em Ribeirão Preto e região e estudo no estado de Minas Gerais. Valor para Permuta considerar R\$ 1.650.000,00 Documentação ok.

Informante: Pólo Imóveis – Ribeirão Preto (16) 3325-1707.





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
CREA/MG 37.659/D

fls. 1214

08- Fazenda em Capitólio - MG

Área: 33,00 ha

Preço: R\$720.000,00

Descrição: Fazenda em Capitólio/Guapé 33 hectares de terra cultura. Toda margeada por córrego, 03 nascentes de água pura. Há 1,5 km da estrada principal, lugar ideal para Hotel Fazenda, casa para moradia, plantação de café e frutas. Lugar lindíssimo e turístico. Maravilhosa cachoeira particular. Essa fazenda supera as expectativas na beleza e preço. Vale a pena conhecer.

Informante: Viva Vida Imóveis - (31) 3488 9050.



09- Fazenda em Guapé - MG

Área: 206,20 ha

Preço: R\$ 22.000.000,00

Descrição: Fazenda de café, situada em Guapé, Minas Gerais, as margens do Lago de Furnas, próximo 10 minutos de scarpas do Lago, excelente propriedade totalmente plana, toda regada por gotejamentos, uma safra estimada em 10.000 sacas beneficiadas, aproximadamente.

Informante: <http://www.patrimoveis.com/>.





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENGº DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
CREA/MG 37.659/D

fls. 1215

10- Fazenda em Guapé - MG

Área: 313,05 ha

Preço: R\$19.000.000,00

Descrição: FAZENDA - 313,05 hectares - GUAPÉ (MG)

Área total: 313,05 hectares (divididos em três propriedades - Fazenda I: 172,33 hectares, Fazenda II: 43,56 hectares e Fazenda III: 97,16 hectares)

INFORMAÇÕES:

FAZENDAS I / II

- A Fazenda I dista de 16 km da cidade de Guapé/MG, com 14,5 km de estrada de terra que é bem conservada, dado a ser estrada que liga dois municípios, e de grande circulação de veículos e veículos pesados como ônibus e caminhões.
- A Fazenda II dista de 3 km da comunidade Jacutinga e 13 km da cidade de Guapé.
- A Fazenda I situa-se na entrada de uma península, com grande parte de seu território, cercada pela Represa de Furnas. Do centro da comunidade até a sede, tem uma distância aproximada de 800 metros e os trabalhadores, grande parte (95%) moram na comunidade. Evitando-se assim transporte, dado a proximidade. A comunidade Jacutinga com 1200-1400 habitantes tem uma determinada estrutura comercial, como supermercados, empórios, padaria, depósito de materiais de construção, serraria, dentre outros. Dista aproximadamente 4 km, da comunidade de Santo Antônio das Posses, com aproximadamente 2,2 mil habitantes, com estrutura comercial mais avantajado que a comunidade de Jacutinga. Portanto, a somatória populacional das 2 comunidades, chega entre 3,2 - 3,5 habitantes e oferece disponibilidade de mão de obra abundante.

FAZENDA III

- Área total: 97,16 hectares (A fazenda representa a união de sete propriedades fisicamente unidas e com matrículas distintas: 12,00 hectares, 19,53 hectares, 19,53 hectares, 30,00 hectares, 4,50 hectares, 4,50 hectares e 7,10 hectares)
- Localizada no município de Guapé (MG) - O Acesso à fazenda se dá pela Rodovia Guapé / Passos, Km 31; A fazenda localiza-se à apenas 2 km da comunidade denominada Pontal. Região propícia para o desenvolvimento da Cultura do Café, pastagem, eucalipto e grãos, tanto no caráter geofísico, como cultural, social e climático.

ALTITUDE

- Mínima: 868 metros, Média: 934 metros, Máxima: 1.000 metros

TOPOGRAFIA

- A Fazenda apresenta topografia variando de plano a levemente ondulado.

HIDROGRAFIA

- Abundante em recursos hídricos, contando com cinco nascentes d'água e com 2 córregos perenes.

Informante: Morata Negócios Imobiliários - [\(031\) 4109-1009](tel:(031)4109-1009).



JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
CREA/MG 37.659/D

fls. 1216



11- Fazenda Sul de Minas - MG

Área: 123,42 ha

Preço: R\$ 2.800.000,00

Descrição: Fazenda no sul de Minas Gerais com 123,42 hectares, com muita água, casa sede, de caseiro, paiol, 2 barracões, curral, horta, pomar, 5 lagoas, riacho, e uma maravilhosa cachoeira.

Toda formada em pasto, própria para pecuária, piscicultura, sendo também uma ótima região para plantio de café.

Local tranquilo, ótimo como casa de campo ou moradia, sendo também uma opção para montar uma pousada, e próxima à Represa de Furnas.

Documentação em ordem.

Informante: Campinas Brokers – (19) 3305-9511.





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
CREA/MG 37.659/D

fls. 1217

12- Fazenda em Capitólio - MG

Área: 145,20 ha

Preço: R\$ 1.590.000,00

Descrição: Fazenda rural à venda, Capitólio/MG!

Fazenda localizada no município de Capitólio, próximo aos pontos turísticos da represa do Rio Grande o Mar de águas doces, e próximo aos pontos turísticos do Rio São Francisco, onde se fica a Casca D Anta, uma cachoeira linda! Próximo a pousadas e um turismo exuberante, tanto em Capitólio, como em Vargem Bonita. Muito bem localizada com vias vicinais ótimas! A Fazenda tem 30 alqueires, toda formada com pastagem e 36.000 pés de café, passa um córrego de água cristalina cortando todo terreno, mais uma nascente de água natural para uso doméstico. Tem uma casa sede, outra para caseiro, um barracão de 4m por 9m para guardar produtos de lavouras e um barracão para guardar maquinários. Documentação em dia.

Informante: Reale Negócios Imobiliários – (19) 3876-0001.



13- Fazenda Carmo do Rio Claro - MG

Área: 143,42 ha

Preço: R\$ 12.000.000,00

Descrição: Fazenda com 143,42 hectares

.Margeada pelas laterais com a represa de Furnas

.Área em produção de café: 110 hectares em franca produção no sistema safra zero. 100 % mecanizada e irrigável.

Área de reserva legal: 32,37 hectares.

Restante sendo utilizado por área de serviços e suporte.

Conjunto completo para produzir café CD (separador/lavador/despulpador e desmucilador) e respectivos elevadores e tanques.

03 secadores, sendo 02 rotativos e 01 de baú.

Informante: André Pires – (19) 3837-1199.



JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENGº DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
CREA/MG 37.659/D

fls. 1218



14 - Área na Represa de Furnas - MG

Área: 21,00 ha

Preço: R\$1.700.000,00

Descrição: Bela área no município de Guapé-MG com margem de mais de 800 metros na represa, ponto nobre de Furnas onde a água não abaixa e apenas 5 km via represa de Escarpas do Lago.

Informante: Raphael Magno Teles (16) 99223-9722





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
CREA/MG 37.659/D

fls. 1219

15 - Fazenda em Guapé - MG

Área: 77,44 ha

Preço: R\$3.200.000,00

Descrição: Área total: 32 alqueires (77,44) Área formada: 60% formada em braquiário

Aptidão: pecuária, turismo e lazer

Altitude: 771 metros

Aproveitamento para plantio: pequena lavoura de café

Topografia: 50% plana

Teor de argila: acima de 20%

Tipo de solo: terra amarela e vermelha

Benfeitorias: duas casas precisando de restauração, curral precário, cercas em bom estado.

Informante: Luiz Pereira Consultoria Imobiliária (11) 99946-4050



16 - Fazenda em Guapé - MG

Área: 1.238,54 ha

Preço: R\$14.000.000,00

Descrição: Possui área de 1.238,54 ha ou 512 Alqueires, sendo 900 há de pastagem, dividida em 34 piquetes calcareados, adubados e limpos. 60 há eucalipto em ponto de corte, restante reserva já averbada, com estradas por toda fazenda, já georreferenciada.

6 casas (4 novas), 2 barracões, 3 silos trincheira, 2 currais (1 com brete e balança), cercas com poste de cimento e moirão tratado, pocilga, pomar, paiol, etc.

Informante: Rogério Moura Imobiliária (35) 3011-0102



As significâncias dos regressores e da equação apresentaram-se inferiores a 5%, razão pela qual a probabilidade da equação apresentar 95% de representatividade do fenômeno de formação de valores de venda de imóveis na região do avaliando para a amostra obtida no mercado.

3.2 - NÍVEL DE RIGOR:

Atingiu-se o grau de fundamentação II em obediência ao estabelecido no item 9.2.1 da NBR 14.653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3.3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

O modelo de Regressão Múltipla obtido para o valor de venda do imóvel avaliando foi o seguinte:

$$\begin{aligned} 1/ \text{Valor/ha} &= + 0,0001216472842 \\ + 3,134129896 \text{ E- } 008 &* \text{ Área Total} \\ - 1,365665126 \text{ E} - 005 &* \text{ Localização} \\ 1/ Y &= + a + b_1 * X_1 - b_2 * X_2 \end{aligned}$$

a =	+ 0,0001216472842
b ₁ =	+ 3,134129896 E - 008
b ₂ =	- 1,365665126 E - 005



Substituindo-se os atributos do imóvel avaliando na equação retro mencionada, adotando uma confiabilidade de 80%, obtém-se os intervalos globais de confiança para venda.

3.4 – FAZENDA VARJÃO I – MATRÍCULA: 6.912

ÁREA: 18,89,84 ha

Unit (calculado) = R\$ 37.505,06/ha

Limite (inferior) = R\$ 31.828,65/ha

Limite (superior) = R\$ 45.645,64/ha

3.5 – FAZENDA JACUTINGA – MATRÍCULA: 7.321

ÁREA: 20,00 ha

Unit (calculado) = R\$ 37.505,06/ha

Limite (inferior) = R\$ 31.828,65/ha

Limite (superior) = R\$ 45.645,64/ha

A NBR 5676 da Associação Brasileira de Normas Técnicas apresenta a seguinte definição para o campo de arbítrio do engenheiro de avaliações:

“O intervalo fechado de valores, obtido por processo estatístico compatível com a amostra, dentro da qual o engenheiro de avaliações pode adotar, justificando aquele que seja representativo do valor do imóvel”.

Este valor está compreendido entre os limites retrocalculados.

Determinamos o valor do imóvel multiplicando-se o valor unitário pela área total do imóvel.

FAZENDA VARJÃO I: ÁREA – 18,89,84 ha

V1 = R\$ R\$ 37.505,06/ha x 18,89,84 ha = R\$ 708.786,00 (Setecentos e oito mil, setecentos e oitenta e seis reais).



JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO
CREA/MG 37.659/D

fls. 1222

FAZENDA JACUTINGA: ÁREA – 20,00 ha

$V2 = R\$ 37.505,06/ha \times 20,00 ha = R\$ 750.101,00$ (Setecentos e cinquenta mil, cento e um reais).

4 - CONCLUSÃO:

De acordo com a metodologia utilizada no presente laudo pericial, avaliamos os imóveis em questão, na data base de outubro de 2018, conforme a seguir discriminado:

4.1 – MATRÍCULA: 6.912 FAZENDA VARJÃO I: ÁREA – 18,89,84 ha

$V1 = R\$ R\$ 37.078,71/ha \times 18,89,84 ha = R\$ 708.786,00$ (Setecentos e oito mil, setecentos e oitenta e seis reais).

4.2 – MATRÍCULA: 7.321 FAZENDA JACUTINGA: ÁREA – 20,00 ha

$V2 = R\$ 37.840,34/ha \times 20,00 ha = R\$ 750.101,00$ (Setecentos e cinquenta mil, cento e um reais).

5 – ANEXOS:

ANEXO 01: ELEMENTOS AMOSTRAIS/ INFERENCIA ESTATISTICA.

6 - ENCERRAMENTO:

O Perito encontra-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

GUAPÉ, 16 DE MARÇO DE 2022.


JOSE ALFREDO L. ALBUQUERQUE
PERITO OFICIAL



ANEXO 01

ELEMENTOS AMOSTRAIS / INFERÊNCIA ESTATÍSTICA





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

ENG^o DE MINAS, CIVIL E SEG. DO TRABALHO

CREA/MG 37.659/D

fls. 1224

SisReN Windows 1.92

11/10/2018 14:01:31

Regressão Linear e Redes Neurais

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: FAZENDA PONTAL

Complemento:

Bairro: APARECIDA DO SUL

Município: GUAPÉ

UF: MG

Variáveis

Área Total = 19,5378

Localização = 7,00

Valor Unitário

Máximo IC (21,71%): 45.645,64

Médio: 37.505,06

Mínimo IC (15,14%): 31.828,65

Valor Total

Máximo IC:

Médio:

Mínimo IC:

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Página 1 de 1



SisReN Windows 1.92

11/10/2018 14:02:43

Regressão Linear e Redes Neurais

Equação Regressão

Modelo :

Equação Regressão:

1/Valor Unitário =
+0,0001216472842
+3,134129896E-008 * Área Total
-1,365665126E-005 * Localização

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	270,0762	3,89	+3,13413E-008	x	10,11
Localização	6,7500	-5,99	-1,36567E-005	x	-14,40
Valor Unitário	0,0000	T-Indep	+0,000121647	1/x	



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

11/10/2018 14:00:05

Resultados Estatísticos

Modelo

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 16 / 16

Total Variáveis / Consideradas = 4 / 3

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9250371 / 0,7648320

Determinação = 1 - 0,8556936 / 0,5849680

R2 Ajustado = 1 - 0,8334927 / 0,5211170

Testes de Hipóteses

F Calculado = 38,54

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson = Área Total

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 81%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 87%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 93%

Diversos

Desvio Padrão = 1,1882E-005

Outliers do Modelo = 1 (6,25%)

Opções de Cálculo = Geral