cristiane.cg@hotmail.com
(34) 99674-9048

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Coordenadas: Latitude 18°55’09,28”S / Longitude 49°26’39,13”O
Tipologia: Imóvel Rural
Endereço: Localizado na região do Distrito e Município de Ituiutaba/MG, denominada “Fazenda Nova Esperança”.
Cidade: Município de Ituiutaba-MG

09/2024

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

SUMÁRIO:

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 4
2. FINALIDADE 4
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 4
4. PROPRIETÁRIO 4
5. ENDEREÇO 5
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 5
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 5 à 8
8. POTENCIALIDADES DO IMÓVEL 8
9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 8
10. METODOLOGIA ..... 8 e 9
11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 9
12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 9
13. CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO ..... 9 e 10
14. RESPONSÁVEL PELO AUDO 10
15. ANEXOS ..... 11 à 25

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel.

2. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo segue as orientações das Normas Técnicas da ABNT: Avaliação de Bens, NBR 14653-1:2019 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-3:2019 - Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais). Tem como subsídios a documentação / informações obtidas:

- Na Certidão de Matrícula/Transcrição nº 15.841, datada de 10/08/2004, do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba – MG.

- Em informações constatadas *"in loco"*, o imóvel possui benfeitorias, encontra-se edificada uma empresa de grãos em funcionamento dentro da área de 4,8148 hectares;
- Conforme recibo de inscrição do imóvel rural o CAR – Cadastro Ambiental Rural, *"foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada em matrícula (4.8148 hectares) e área do imóvel rural identificada em representação gráfica (4,7998 hectares)". (doc.em anexo item 15.2)*.
- Em informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram encontradas 8 (oito) amostras para o uso do metodo comparativo, sendo consideradas 5 (cinco) amostras, sendo essas suficientes para a análise.

4. PROPRIETÁRIOS

Roberto Vilela Guimarães, engenheiro agronomo, CPF/MF nº191.214.256-68, Lúcia Helena Cantarelli Guimarães, professora, CPF/MF nº227.039.000-82, ambos brasileiros, casados sob regime de comunhão universal de bens, em 22/01/1977, residentes e domiciliados na rua 24 nº1485- centro, nesta cidade de Ituiutaba-MG e, Celso Vilela Guimarães, engenheiro civil, CPF nº094.687.731-91, Terezinha Marquez Guimarães, orientadora do vigilante do peso, CPF nº664.567.546-15, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens em 07/01/1976, residentes e domiciliados na rua Tapajós nº300, Bairro Vigilato Pereira, na cidade de Uberlândia-MG.

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

5. ENDEREÇO

Rodovia MGT-154, Distrito e Município de Ituiutaba – MG.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

6.1 ASPECTOS FÍSICOS

Região fisiográfica de MG, cerrado, plana, capacidade de uso dos solos e classes de aptidão agrícola, com benfeitorias, clima tropical e com recursos hídricos.

6.2 INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Proxímo a rede de energia elétrica, telefonia, asfalto e sistema viário.

6.3 ASPECTOS ECONÔMICOS

A principal base economica na região é a aptidão agrícola.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 VISTORIA
Data: 10/08/2024
Imóvel sem vegetação e com benfeitorias.

7.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL

- Matricula 15.841, Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Ituiutaba-MG; contendo uma área de 4,8148 hectares em terras de campos; situada na FAZENDA DO BAÚS, lugar denominada "CACHOERINHA", com a denominação especial de "Fazenda Nova Esperança", deste distrito, município e comarca de Ituiutaba-MG.

7.3 ROTEIRO DE ACESSO E PLANTA ESQUEMÁTICA DE LOCALIZAÇÃO

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56



Perímetro
1.095,18 m

- Situação do imóvel: localização e condições das vias de acesso ao imóvel em regular estado de conservação;

- Coordenadas geográficas do imóvel avaliando: Latitude 18°55’09,28”S / Longitude 49°26’39,13”O;

- Confrontações do imóvel: Conforme matrícula, -TEM INÍCIO no vértice 011, um esticador de cerca situado na margem direita da faixa de domínio da Rodovia MGT-154, sentido Ituiutaba-Capinópolis e também na confrontação de Luiz Alberto Franco Junqueira; daí, segue confrontando com Luiz Alberto Franco Junqueira, por cerca de arame com AZ-102°14’37” e DIST-461,05 metros até o vértice 02; daí, segue confrontando com a gleba 02, de Roberto Vilela Guimarães e c/m Lúcia Helena Cantarelli Guimarães e Celso Vilela Guimarãoes e s/m., Terezinha Marquez Guimarães, ao vértice 03 com AZ-248º37’15” e distância-378,36 metros e segue agora confrontando com a faixa de domínio da rodovia MGT-154 com AZ-338º11’02” e distância de 252,11 metros até o vérice 01, ponto inicial desta descrição, fechando-se assim, o perímetro com 1.095,18 metros.

7.4 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel possui aptidão agrícola e esta sendo utilizado para atividade comercial atuando no depósito, logistica e transporte de grãos.

7.5 VEGETAÇÃO

Não possui vegetação. Fotografias tiradas “*in loco*”. *(em anexo 15.2)*

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

7.6 RECURSOS HÍDRICOS

Possui recursos hídricos.

7.7 CLIMA

O clima predominante no cerrado é tropical caracterizado pela escassez e irregularidade de chuva.

7.8 RELEVO

Formado por planaltos. Fotografias tiradas “in loco”.*(em anexo 15.2)*;

7.9 BENFEITORIAS

Possui benfeitorias contendo uma área total de 1.273,63 m². Fotografias tiradas *“in loco”*, assim distribuídos:

1- Galpão em estrutura metálica, contendo conjunto moega e silo metálico armazenador, com área de 663,28m², de um pavimento sendo sua fundação em concreto armado, paredes de alvenaria em blocos de concreto, pilares metálicos, cobertura estrutura metálica e telhas de aço galvanizado, com piso em concreto armado. Avaliado em R$ 1.050,00 p/m². Total R$ 696.444,00 (seiscentos e noventa e seis mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais). Fotografias tiradas “in loco”.*(em anexo 15.2)*;

2- Barracão com fundação em concreto armado, alvenaria em blocos de concreto armado, vigas, pilares metálicos, cobertura em estrutura metálica e telhas de aço galvanizado, com área 363,85m², avaliada em R$ 1.050,00 p/m². Total R$382.042,50 (trezentos e oitenta e dois mil, quarenta e dois reis e cinquenta centavos). Fotografias tiradas “in loco”.*(em anexo 15.2)*;

3- Escritório, com 04 salas, copa, 03 banheiros, com fundações pilares, forro em lajes pré-moldados, alvenarias de tijolos cerâmicos, revestidos de reboco, sendo os banheiros em azulejos,

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

piso cerâmico, janelas em esquadrias metálicas e vidros, portas metálicas, pintura látex, divisorias em drywall, contendo uma área de 156,50m², avaliada em R$1.100,00 p/m². Total R$ 172.150,00. (Cento e setenta e dois mil e cento e cinquenta reais). Fotografias tiradas "in loco".*(em anexo 15.2)*;

4- Residência, fundação em sapatas, alvenaria em tijolos cerâmicos, sem forro, pintura latex, piso em concreto armado, de um pavimento, telha em telha plan, em estado ruim de conservação, contendo uma área de 90m², Avaliada em R$625,00 p/m², total R$56.250,00 (Cinquenta e seis mil duzentos e cinquenta reais). Fotografias tiradas "in loco".*(em anexo 15.2)*;

5- Caixa d'água metálica com capacidade para 30.000,00lts mais sistema de Prevenção e combate a incêndio. Valor em média R$80.000,00 . Fotografias tiradas "in loco".*(em anexo 15.2)*;

6- Balança Rodoviária com capacidade 80 Toneladas. Valor R$65.000,00. Fotografias tiradas "in loco". Valor R$*(em anexo 15.2)*;

Valor Total R$1.451.886,50 (Um milhão quatrocentos e cinquenta e um mil, oitocentos e oitenta e seis reais e cinquenta centavos).

8. POTENCIALIDADES DO IMÓVEL

Em termos ambientais possui características positivas propícias como, terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de compra e venda nessa região encontra-se estável, considerando o número de transações ocorridas na atualidade, porém existe especulações imobiliárias aguardando possíveis melhoras no entorno que valorizem e possibilitem vendas mais lucrativas no futuro.

10. METODOLOGIA

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por inferência estatistica conforme metodologia prevista na norma da ABNT NBR 14653, Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais).

Para cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear – "SISDEA Home".

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

No procedimento foi avaliado a terra nua e benfeitorias conforme existem no imóvel. Foram realizados todos os cálculos e resultados obtidos conforme a metodologia e o tratamento de dados utilizado.

11.1 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Segundo a **NBR14653-3, para a avaliação das terras nuas** foi empregado, preferivelmente, o "método comparativo direto de dados de mercado" por inferência estatistica.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Graus de fundamentação e de precisão , conforme item 9 da ABNT NBR 14653-3:2019, conforme suas tabelas no anexo do laudo (ver em anexo 15.1).

a) Fundamentação: Grau I

b) Precisão: Grau III

c) Nível de confiança: 80% estimativa pela moda.

13. CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:

Conforme Item 07 deste laudo de avaliação, o valor de venda do imóvel rural conforme denominado objeto da matrícula nº15.841 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

Ituiutaba-MG “Fazenda Nova Esperança” , situado no município de Ituiutaba, estado de Minas Gerais, com área total de terras de 4,8148 hectares, onde trata-se de execução de título extrajudicial da área de 4,8148 hectares conforme características relatadas no decorrer deste trabalho, concluiu-se por um valor médio de R$65.688,98 (Sessenta e cinco mil por hectare de terras como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

Apresentando a composição deste valor total final Vtn (valor da terra nua) com benfeitorias:

Vtn = A x Vh Onde: A= 4,8148 ha Vh = R$65.688,98 Vtn = 4,8148 ha x R$65.688,98 Vtn = **R$316.279,30 (Trezentos e dezesseis mil setecentos e setenta e nove reais e trinta centavos).**
Benfeitorias = **R$1.451.886,50 (Um milhão quatrocentos e cinquenta e um mil oitocentos e oitenta e seis reais e cinquenta centavos).**

Resultado da avaliação com o valor total final do imóvel avaliando:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$1.768.165,80

(Um milhão setecentos e sessenta e oito mil cento e sessenta e cinco reais e oitenta centavos)

22 de setembro de 2024

14. RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Cristiane Gonçalves
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI-MG 41997 CNAI 33482

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

15. ANEXOS

15.1 TABELA DE DADOS/MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Cristiane Gonçalves
Modelo:	Imóvel Rural
Data do modelo:	Domingo, 22 de setembro de 2024
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	8
Dados utilizados no modelo:	5

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Descrição do imóvel	Texto	Texto	Divisão interna da unidade	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Identificação do dado	Texto	Texto	Campo de identificação do imóvel	Sim
Area total	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Área total do imóvel medida em há	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	3,99	175,00	171,01	80,66
Valor total	313.283,20	400.000,00	86.716,80	368.656,64

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9614113 / 0,9614113
Coeficiente de determinação:	0,9243117
Fisher - Snedecor:	36,64

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

Significância do modelo (%):	0,90

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1 e + 1	68%	60%
Resíduos situados entre -1,64 e + 1,64	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96 e + 1,96	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5090898345,237	1	5090898345,237	36,636
Não Explicada	416873976,555	3	138957992,185	
Total	5507772321,792	4		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor total = +281047,4252 +23392,04023 * ln (Área total)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transformação.	t Obs.	Significância. (%)
Área total	ln(x)	6,05	0,90
Valor total	y	18,24	0,04

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	y
Área total	x1	0,00	0,96
Valor total	y	0,96	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

Variável	Alias	x1	y
Área total	x1	0,00	0,96
Valor total	y	0,96	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	380.000,00	365.298,21	14.701,79	3,8689%	1,247178	0,24709800
4	350.000,00	363.985,92	-13.985,92	-3,9960%	-1,186450	0,22708600
5	400.000,00	401.862,31	-1.862,31	-0,4656%	-0,157983	0,01527400
7	313.283,20	313.417,13	-133,93	-0,0427%	-0,011361	0,00128200
8	400.000,00	398.719,63	1.280,37	0,3201%	0,108616	0,00574700

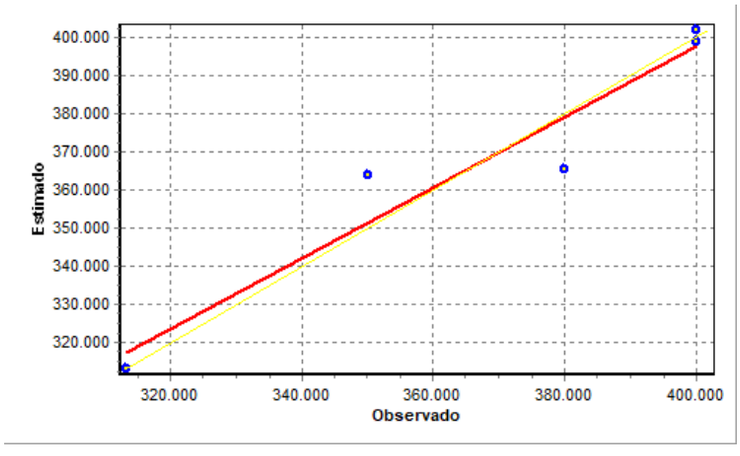
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

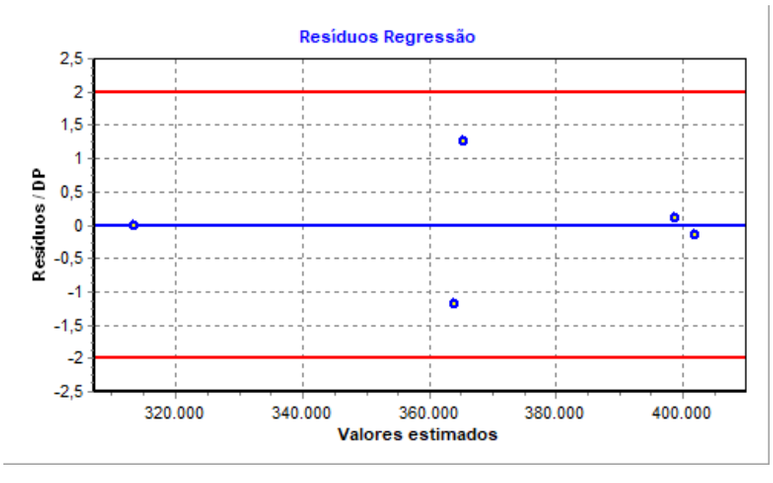
Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

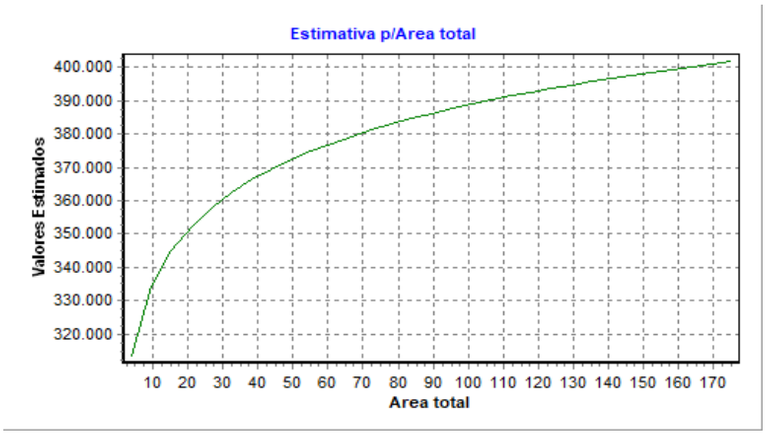
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Descrição do imóvel	Endereço	Informante	Telefone do informante
1		Matrícula 14.320 / 1º Of. Comarca de Ituiutaba	Fazenda Mascarada	Francisco / Proprietário / corretor de imóveis	34 99969-0394
2	*	Matrícula 8.562 / 1º Of. Comarca de Ituiutaba	Fazenda Medalha Milagrosa	CS Negócios	34 99871-7771
3	*	Matrícula 22.285 / 1º Of. Comarca de Ituiutaba	Fazenda Nossa Senhora Aparecida	Jhonathan /corretor de imóveis	34 99681-6416
4		Matrícula 17.130 / 1º Of. Comarca de Ituiutaba	Fazenda Bauzinho	Jhonathan / corretor de imóveis	34 99681-6416
5		s/n de Matrícula / 1º Of. comarcar de Ituiutaba	Fazenda	Weverton / corretor	34 99643-2019
6	*	s/n de Mátricula / 1º Of. Comarca de Ituiutaba	site - Fazendas a Venda	Marcola / Corretor de imóveis	34 99991-5293
7		Matrícula 609 e 737 / 1º Of. Comarca de Ituiutaba.	Fazenda Três Barras	Sergio / Corretor de Imóveis	34 99973-2277
8		s/n de matrícula	Fazenda Baú	Sergio / corretor de imóveis	34 99973-2277

ID	Desabilitado	Município	Identificação do dado
1		Ituiutaba - MG	Vendida
2	*	Capinópolis - MG	Vendida
3	*	Ituiutaba - MG	Oferta
4		Ituiutaba - MG	Oferta
5		Ituiutaba - MG	Oferta
6	*	Ituiutaba - MG	Oferta
7		Capinópolis - MG	Vendida
8		Capinópolis -MG	Oferta

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Valor total
1		36,66	380.000,00
2	*	68,77	116.329,79
3	*	23,02	225.890,52
4		34,66	350.000,00
5		175,00	400.000,00
6	*	48,49	300.000,00
7		3,99	313.283,20
8		153,00	400.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

•Imóvel avaliando 1:

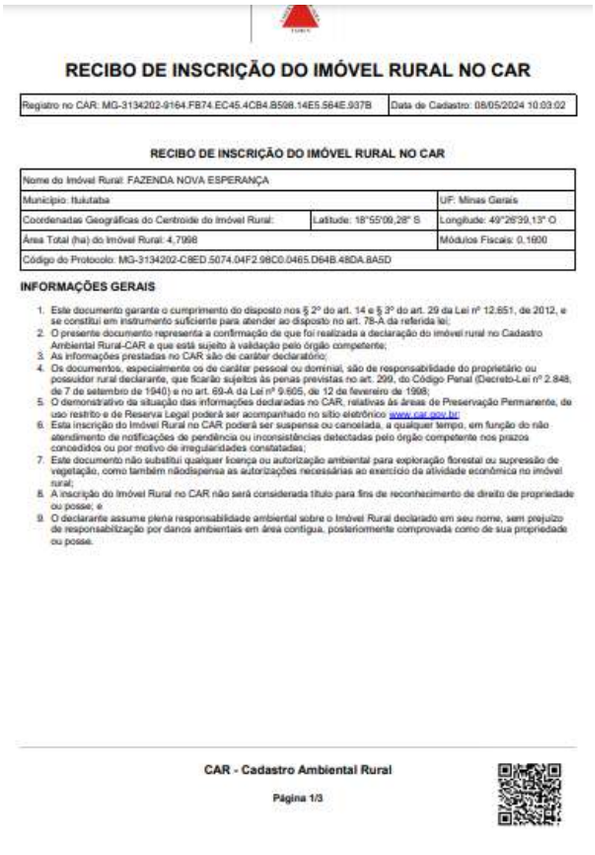
Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	301.720,60	5,10%	
Valor Médio	317.934,68	-	III
Valor Máximo	334.148,75	5,10%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo		Extrapolação
Descrição do imóvel	Matrícula 15.841 / 1º Of. Comarca de Ituiutaba		-
Endereço	Fazenda Nova Esperança		-
Município	Ituiutaba-MG		-
Identificação do dado	Imóvel avaliado		-
Área total em hectare		4,8148	Não

15.2 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Foto item: 3 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: MG-3134202-9164.FB74.EC45.4CB4.B598.14E5.564E.937B | Data de Cadastro: 08/05/2024 10:03:02

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

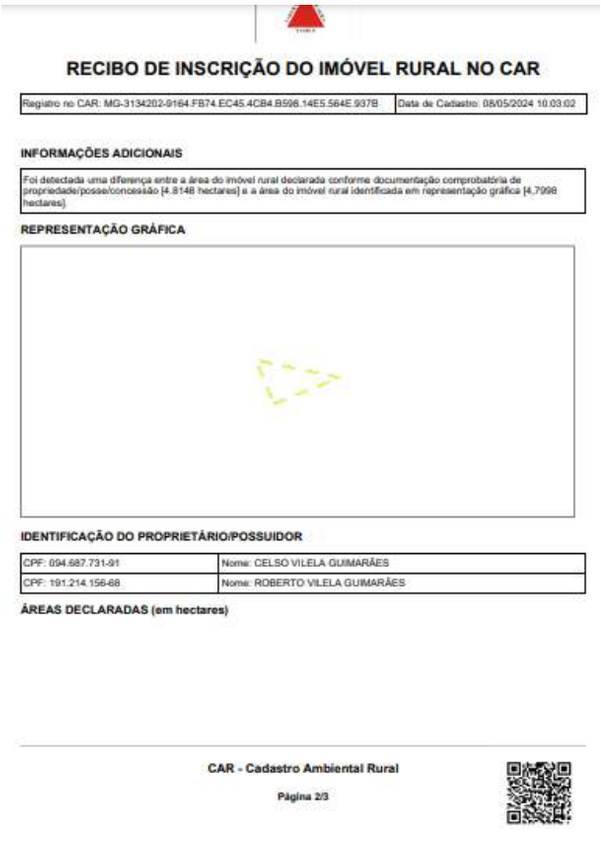
Nome do Imóvel Rural: FAZENDA NOVA ESPERANÇA		
Município: Ituiutaba		UF: Minas Gerais
Coordenadas Geográficas do Centroide do Imóvel Rural:	Latitude: 18°55'09,28" S	Longitude: 49°28'39,13" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 4,7998		Módulos Fiscais: 0,1600
Código do Protocolo: MG-3134202-C8ED.5074.04F2.98C0.0465.D64B.48DA.8A5D		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: MG-3134202-9164.FB74.EC45.4CB4.B598.14E5.564E.937B | Data de Cadastro: 08/05/2024 10:03:02

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [4.8148 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [4,7998 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 694.687.731-91	Nome: CELSO VILELA GUIMARÃES
CPF: 191.214.156-68	Nome: ROBERTO VILELA GUIMARÃES

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: MG-3134202-9164.FB74.EC45.4CB4.B598.14E5.564E.937B	Data de Cadastro: 08/05/2024 10:03:02

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	4,7998	Área Consolidada	4,7998
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	4,7998	**Reserva Legal**	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	1,0016
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
15.841	10/08/2004	2	1	Ituiutaba/MG

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3/3

Fotos item: 7.5 – Vegetação:





Fotos item: 7.8 – Relevo




Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

Fotos item: 7.9 – Benfeitorias

1) Galpão








2) Barracão









Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

3) Escritório







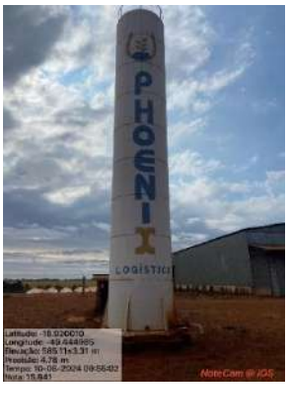


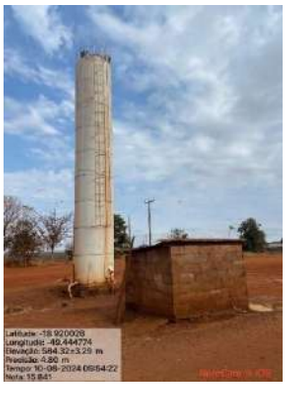



4) Casa residencial




5)Caixa d’água







6) Balança



Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

15.3 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
CNM: 055301.2.0015841-80

1/5

LIVRO N.º 2 — PRIMEIRO OFÍCIO DA COMARCA DE ITUIUTABA - MINAS GERAIS — FOLHA N.º 001

MATRÍCULA Nº 15.841 = DATA 10/AGOSTO/2004. =

IMÓVEL=A GLEBA 01 com a área de 04-81-48 ha., em terras de campos, situada na FAZENDA DOS BAÚS, lugar denominado "CACHOEIRINHA", com a denominação especial de "Fazenda Nova Esperança", deste distrito, município e Comarca de ITUIUTABA-MG., dividida, demarcada e compreendida dentro do seguinte perímetro: TEM - INÍCIO no vértice 01, um esticador de cerca situado na margem direita da faixa de domínio da Rodovia MGT - 154, sentido Ituiutaba-Capinópolis e também na confrontação de Luiz Alberto Franco Junqueira; daí, segue - confrontando com Luiz Alberto Franco Junqueira, por cerca de arame com AZ-102º14'37" e DIST-461,05 metros até o vértice 02; daí, segue confrontando com a gleba 02, de Roberto Vilela Guimarães e s/m Lúcia Helena - Cantarelli Guimarães e Celso Vilela Guimarães e S/m., Terezinha Marquez Guimarães, ao vértice 03 com AZ-248º37'15" e distância-378,36metros e segue agora confrontando com a faixa de domínio da rodovia MGT-154 com AZ-338º11'02" e distância de 252,11 metros até o vértice 01, ponto inicial desta descrição, fechando-se - assim, o perímetro com 1.095,18metros; cadastrada no INCRA com os seguintes caracteristicos: denominação - do imóvel-Sítio Momentu's, código do imóvel-0000272794472, localização do imóvel-Rod.Ituiutaba a Capinópolis à Dir., municipio séde do imóvel-Ituiutaba-MG., módulo rural-0,0 ha., nº de módulos rurais-0,00, módulo fiscal-30,0 ha., nº de módulos fiscais-0,32, FMP. 0,0 ha., classificação do imóvel-minifundio, área total-9,6 ha., área registrada- 9,6 ha., nome do detentor-Algoit Algodoeira Ituiutaba Ltda., CGC do detentor 460240000179, código da pessoa- 04653529. PROPRIETÁRIOS: ROBERTO VILELA GUIMARÃES, engênheiro agrônomo,CI. RG.nº 1.006.941.239-SSP-RS., CPF-MF nº 191 214 156 68 e s/m., LÚCIA HELENA CANTARELLI GUIMARÃES, professoras, CI.RG. nº 9014091715-SSP-RS.,CPF-MF nº 227 039 000 82, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 22/01/77, residentes e domiciliados na rua 24,nº 1485-centro, nesta cidade de Ituiutaba-MG e, CELSO VILELA GUIMARÃES, engenheiro civil, CI.RG. nº M-1.187.850-SSP-MG., CPF-MF nº 094 687 731 91 e s/m., TEREZINHA MARQUEZ GUIMARÃES, orientadora do vigilante do peso, CI.RG. nº M-338.018-SSP-MG., CPF-MF nº 664 567 546 15, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens em 07/01/76, residentes e domiciliados na Rua Tapajós,nº 300, Bairro Vigilato Pereira, na cidade de Uberlândia-MG.. NÚMERO DO-REGISTRO ANTERIOR: R.03-14.590, de 20/11/2003, livro 2 de Registro Geral, deste SRI. Aberta esta matricula em virtude DE DESDOBRAMENTO do imóvel da matricula nº 14.590, conforme memorial descritivo elaborado pelo-Eng. Agrônomo e Geomensor- Luiz Antônio Souza Martins-CREA-78402D/MG., apresentado juntamente com plantas-dos imóveis e ART nº 1-3442075, de 23/07/2004 e ainda requerimento dos interessados, protocolados hoje,sob nº 101.972, às fls 106, do livro 1-G, deste SRI.

O OFICIAL

- SEGUE NO VERSO -

AV-1-15.841 - 23/novembro/2.004 - Prot.: 1-G, nº 102.519. A requerimento de Roberto Vilela Guimarães, firmado nesta cidade, aos 18/11/04, instruido com documentos hábeis, fica averbado que nas terras foram edificadas as seguintes BENFEITORIAS: A) UM CONJUNTO MOEGA E SILO METÁLICO ARMAZENADOR, com 663,28 m2, de um pavimento, tendo a moega fundação dos pilares de cobertura e mortos em brocas de concreto, alvenaria em tijolo furado, estrutura de concreto armado, cobertura em estrutura metálica, telha de aço galvanizado, revestimentos em reboco e piso cimentado, pintura látex e esmalte, e o silo metálico armazenador, fundação e piso em concreto, estrutura de chapas de aço e cobertura autoportante em chapa galvanizada, no valor venal - de R$836.039,00; B) UM BARRACÃO,com 363,85 m2, fundação em broca de concreto armado, estrutura metálica, - cobertura em estrutura metálica e telha de aço galvanizado, alvenaria em bloco de concreto H = 1,20 m, revestimento em reboco e piso cimentado, pintura látex e esmalte, de um pavimento, no valor venal de R$..... 27.879,00; C) UM ESCRITÓRIO, com 156,50 m2, fundação em sapatas corridas, alvenaria em tijolos furados 1/2 vez, forro em laje pré-moldada, telhado em telha plan, piso em ceramica esmaltada, paredes e cômodos de áreas molhadas, azulejados até o teto, demais cômodos paredes e forro rebocados, pintura látex, de um pavimento, com valor venal de R$27.879,00; e D) UMA CASA RESIDENCIAL, com 90,00 m2, fundação em sapatas corridas, alvenaria em tijolos furados 1/2 vez, sem forro, telhado em telha plan, revestimento em reboco e piso cimentado natado, de um pavimento, com valor venal de R$6.776,00; benfeitorias sobre as quais foram expedidas pelo INSS a CND nº 033402004-11030020, em 26/10/04, e a CND nº 033392004-11030020, em 26/10/04 (CEI nº 50.012.49527/64).

O OFICIAL,

R.02-15.841- Data: 28/janeiro/2005. Protocolo 1-G, fls 115,sob nº. 102.937. Nos termos do CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL por Instrumento Particular datado de 03/janeiro/2005, O IMÓVEL constante da-presente matricula FOI DADO EM ARRENDAMENTO por Roberto Vilela Guimarães e s/m., Lúcia Helena Cantarelli - Guimarães e Celso Vilela Guimarães e s/m., Terezinha Marquez Guimarães, todos já qualificados, À NOVA ESPERANÇA ARMAZÉNS GERAIS E TRANSBORDO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, sediada no municipio de Ituiutaba-MG.,na Rodovia MGT 154 KM 53, zona rural, AO PRAZO de vinte (20) anos, com início em 27/12/2004 e término em 27/12/2024, pelo aluguel mensal de R$.700,00, reajustáveis a cada 12 meses e deverá ser pago - até o dia 05 de cada mês, subsequente ao vencido, ocorrendo o primeiro pagamento em 05/02/2005 mediante recibo fornecido pelos arrendadores, ocorrendo o primeiro resjuste do arrendamento pactuado pelo índice autorizado pelo Governo Federal, no dia 27/12/2005, permanecendo em vigor o arrendamento mesmo que o imóvel em spreço venha ser por quelquer título alienado. Se, terminado o prazo do presente contrato, a arrendatária-desejar continuar, os arrendadores comprometem-se aelaboradr digo a elaborar um novo contrato, cujo prazo, condições e valores do novo arrendamento serão definidos na ocasião pelas partes contratantes. A cessão - deste contrato não poderá ser feita sem a expressa anuencia dos arrendadores. As partes contratantes elegem o FORO da Comarca de Ituiutaba-MG., para dirimir as questões oriundas do contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja e, com os demais termos, clausulas e condições constantes do título.

O OFICIAL

...continua...

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56

2/5

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
CNM: 055301.2.0015841-80

LIVRO N.º 2 — PRIMEIRO OFÍCIO DA COMARCA DE ITUIUTABA - MINAS GERAIS — FOLHA N.º 002.

MATRÍCULA Nº 15.841 = ...continuação..... DATA 10/AGOSTO/2004. =

AV.03-15.841- Data: 04/abril/2006. Protocolo 1-G, fls 133vº.,sob nº. 104.924. A requerimento do interessado, firmado hoje, nesta cidade, faço a presente para ficar constando o INCRA do imóvel com seus - atuais caracteristicos: código do imóvel rural - 0000272794472, denominação do imóvel rural-Fazenda Nova Esperança, área total- 4,800 ha., classificação fundiária- Minifundio, data da última atualização- 30/03/2006 indicação para localização do imóvel rural- Rod Ituiutaba a Capinópolis A direita, municipio séde do imóvel Ituiutaba-MG., módulo fiscal- 30,0 ha., nº de módulos fiscais- 0,1600, FMP- 2,0000 ha., nome do detentor - Roberto Vilela Guimarães e outros, CPF-MF 191 214 156 68, nacionalidade-brasileira, código da pessoa-048371 033, conforme CCIR 2003/2004/2005, nº 06024191050, emitido em 30/03/2006. Número de referência do imóvel na Receita Federal- 5.108.453-8, conforme certidão 41D1.38B7.1C60.2517, emitida em 29/03/06, pela Secretaria - da Receita Federal.

O OFICIAL SUBSTITUTO, João Batista do Prado

R.04-15.841- Data: 04/abril/ 2006. Protocolo 1-G, fls 133vº.,sob nº 104.925. Para GARANTIA da cédula de crédito comercial- finame automático nº 677.804-6. PAC nº 2006/045-0/99.250-0/301, emitida nesta cidade, aos 20/03/2006, pela NOVA ESPERANÇA ARMAZENS GERAIS E TRANSBORDO LTDA., CNPJ-MF nº 07.148.1070001-20, endereço- Rodovia MGT 154-KM 53, no valor de R$.71.505,20, vencível em 15/04/2011, cujo pagamento será efetuado na agência 3251/4-Ituiutaba-MG.,com carência de 12 meses, contados a partir do dia 15 subsequente a data da formalização jurídica da operação, vencendo-se a primeira parcela de encargos em 15/07/2006, com prazo de amortização de 48 meses, em prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo nº de prestações de amortizações ainda não vencidas, com valores acrescidos de juros a taxa efetiva de 6,00% a.a., equivalentes aos juros efetivos de 0,4867% ao mês, acima da taxa de juros de Longo Prazo-TJLP, OS PROPRIETÁRIOS/GARANTIDORES HIPOTECANTES - ROBERTO VILELA GUIMARÃES e s/m., LÚCIA HELENA CANTARELLI GUIMARÃES E, CELSO VILELA GUIMARÃES e s/m., TEREZINHA MARQUEZ GUIMARÃES, todos já qualificados, DÃO AO CREDOR - BANCO BRADESCO S/A.,com sede na cidade de Deus, em Osasco-SP.,CNPJ-MF nº60.746.948/0001-12, EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, sem concorrência de terceiros, O IMÓVEL objeto desta matricula, avaliado em R$.841.000,00, existindo ainda, a GARANTIA PESSOAL- por avais de: José Renato Marquez Guimarães e Lucas Cantarelli Guimarães, portadores das C I. RG. nºs MG-8969890 e MG 13328729 e CPF nºs 035 909 146 61 e 072 765.316 42, respectivamente. O crédito deferido destina-se a aquisição de máquinas e implementos para utilização no funcionamento da emitente, com aplicação de recursos próprios no montante de R$.7.945,05.

O OFICIAL SUBSTITUTO, João Batista do Prado

R.05-15.841- Data: 05/maio/2006. Protocolo 1-G, fls 135, sob nº 105.055. Para GARANTIA da Cédula de Crédito Rural- FINAME AGRÍCOLA-linha especial- nº 180.286-0, PAC nº 2006/045-0/05776-2/301, emitida nesta cidade, aos 12/04/2006, por ROBERTO VILELA GUIMARÃES, já qualificado, no valor de R$.38.386,70, vencível em 15/10/2010, cujo pagamento será efetuado na agência 3251/4- Ituiutaba-MG., em nove (9)prestações semestrais e sucessivas, acrescidas dos encargos convencionais de juros efetivos à taxa de 13,95% a.a. calculados segundo a formula constante da cédula, vencendo-se a primeira em 15/10/2006 e a última em 15/10/2010, O EMITENTE/PROPRIETÁRIO/HIPOTECANTE Roberto Vilela Guimarães e s/m, Lúcia Helena Cantarelli Guimarães e, os intervenientes/proprietários/garantidores/hipotecantes- Celso Vilela Guimarães e s/m.Terezinha Marquez Guimarães, todos já qualificados, DÃO AO CREDOR - BANCO BRADESCO S/A.- retro qualificado, EM SEGUNDA HIPOTECA- O IMOVEL objeto desta matricula, avaliado em R$.841.000,00, com a garantia pessoal por avais de- Celso Vilela Guimarães e s/m Terezinha Marquez Guimarães, retro qualificados. O crédito deferido destina-se à aquisição de silos e misturadores do fabricante Industrial e Comercial Lucato Ltda, com recursos proprios no montante de R$.9.596,69 e, com os demais termos, clausulas e condições constantes da cédula registrada hoje, - sob nº 10.869 do livro 3 de Registro Auxiliar deste Oficio.

O OFICIAL SUBSTITUTO, João Batista do Prado

R.06-15.841- Data:31/agosto/2006. Protocolo 1-G, fls 140vº.,sob nº. 105.632. Para GARANTIA da cédula de crédito bancário emitida nesta cidade de Ituiutaba-MG., aos 29/08/06, no valor de R$.192.000,00,- com o prazo de 396 dias, com encargos pós-fixados de 31,84% a.a., cujo pagamento será efetuado nesta praça- em 12 parcelas, EMITIDA POR - DEFESA PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA.,CNPJ-MF 019.803.816/0001-81, end. rua 36, 365- Ituiutaba-MG.; OS INTERVENIENTES/ANUENTES- PROPRIETÁRIOS/HIPOTECANTES, que comparecem também como AVALISTAS, todos retro nominados e qualificados, DÃO AO CREDOR - BANCO BRADESCO S/A., EM HIPOTECA CEDULAR DE - TERCEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, O IMÓVEL constante desta matricula, avaliado em R$.841.000,00. O crédito deferido destina-se a capital de giro; e, com os demais termos, clausulas e condições constantes da cédula.

O OFICIAL

R.07-15.841- Data: 09/novembro/2006. Protocolo 1-G, fls 143vº.,sob nº 105.956. Para GARANTIA da CRH nº 2006 05183, emitida nesta cidade,aos 08digo07/11/06, no valor de R$.30.000,00, vencivel em 07/11/07 cujo pagamento será efetuado nesta praça, em uma única parcela no vencimento, com valor acrescido de juros a taxa de 8,75%a.a.. O EMITENTE- ROBERTO VILELA GUIMARÃES, E OS INTERVENIENTES - CELSO VILELA GUIMARÃES E - s/m- TEREZINHA MARQUEZ GUIMARÃES, todos retro qualificados, DÃO AO CREDOR - BANCO BRADESCO S/A.,EM HIPOTECA cedular de QUARTO GRAU e sem concorrencia de terceiros, O IMOVEL retro descrito. O crédito deferido destina se ao custeio pecuário de limpeza/pastagens, na Faz. São Sebastião, neste municipio, matricula 9.173. A cédula é garantida ainda por AVAL de Celso VilelaGuimarães; e, com os demais termos, clausulas e condições constantes da cédula.

O OFICIAL

Número do documento: 24092407055649700010309439233
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092407055649700010309439233
Assinado eletronicamente por: CRISTIANE GONCALVES - 24/09/2024 07:05:56