

## Termo de Ciência, Concordância e Recebimento do Laudo de Avaliação

Declaro(amos) que optamos pela empresa avaliadora abaixo indicada, temos ciência e concordância com o Laudo de Avaliação ("Laudo") elaborado, bem como com seu respectivo conteúdo e detalhes, o qual comporta as seguintes características de identificação:

Endereço do Imóvel: Imóvel rural denominado "Gleba A" (georreferenciado) – Chapadão – Tapira/MG.

Empresa Avaliadora: Galache Engenharia Ltda.

Data do Laudo: 24/09/2024

Declaro(amos), ainda, que recebemos (01) uma via do referido Laudo e rubricamos outra que fica Anexa a este termo.

Ribeirão Preto – SP, 22 de outubro de 2024.

### TOMADORES E GARANTIDORES:

---

Nome: Juliano Cesar da Silva  
CPF: 902.938.606-10

---

Nome: Suéllen Daiana Silva  
CPF: 068.526.256-13

## Laudo de Avaliação

---

**Imóvel rural denominado "Gleba A" (georreferenciado) –  
Chapadão – Tapira/MG.**



**Finalidade:** Determinação de Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada.

**Data de referência:** Setembro de 2024.

**Contratante:** Libra Crédito Soluções Financeiras Ltda.

---

## SÍNTESE DO TRABALHO

---

**Endereço:** Imóvel rural denominado "Gleba A"  
(georreferenciado) – Chapadão – Tapira/MG.

**Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e Valor de  
Liquidação Forçada.

**Especificações:** Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão  
III.

**Data:** 24.09.2024.

### Resumo dos valores:

**Valor de Mercado: R\$ 1.480.000,00\***

**Valor de Venda Forçada: R\$ 740.000,00\***

***\*Não estamos diante de propriedade de boa liquidez, sendo recomendável face à natureza do bem que seja realizado estudo específico no sentido de detectar as características do solo, bem como realização de sondagens, inventário florestal e outras análises aprofundadas, bem como a verificação de eventuais passivos ambientais, estudos não objeto do presente trabalho.***

## ÍNDICE

- 1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.**
- 2. FINALIDADE.**
- 3. VISTORIA.**
- 4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.**
- 5. METODOLOGIAS EMPREGADAS.**
- 6. TRATAMENTO DE DADOS.**
- 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.**
- 8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.**
- 9. CONCLUSÃO.**
- 10. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.**
- 11. ENCERRAMENTO.**

## **1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.**

- 1.1.** O imóvel avaliando está classificado como sendo "Rural". Trata-se de imóvel rural denominado "Gleba A" (georreferenciado) – Chapadão – Tapira/MG.
- 1.2.** O roteiro de trabalho a ser realizado no presente Laudo de Avaliação pela empresa é o seguinte:
  - 1.2.1.** Vistoria do imóvel avaliando, bem como de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.
  - 1.2.2.** Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor de venda mediante as aplicações da NBR 14653 – Avaliação de bens vigente até esta data, apresentando o resultado através do presente Laudo Técnico.
- 1.3.** A empresa efetuou o seu trabalho com minuciosa vistoria ao imóvel avaliando, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.
- 1.4.** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora se evitando fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

- 1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6.** A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.7.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 1.8.** Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais. Não foram realizados estudos específicos relativos à verificação, sondagens ou outras pesquisas relacionadas à presença ou não de contaminação ambiental do imóvel avaliando, pois não se trata do objeto do presente trabalho. O valor apresentado no presente estudo considera a hipótese de que não há contaminação ambiental e/ou passivo ambiental.

## **2. FINALIDADE.**

Segundo informações prestadas pelo interessado, trata-se de uma avaliação com a finalidade de determinação do “Valor de Mercado” e de “Venda Forçada”.

### **3. VISTORIA.**

**3.1.** Ao signatário foi fornecida a seguinte documentação referente ao imóvel avaliando:

- Cópia de Certidão da Matrícula nº 77.214 do Registro de Imóveis de Araxá/MG, onde consta imóvel rural denominado "Gleba A" (georreferenciado) – Chapadão – Tapira/MG, com área de terreno de 56,5559ha. Documento datado de 31/07/2024;
- Cópia do Recibo de inscrição do imóvel rural no CAR, onde consta imóvel situado na Fazenda Santa Maria da Serra – Tapira/MG, com área de 145,7235ha;
- Cópia do Imposto Sobre a Propriedade Rural – ITR, exercício 2023. Consta imóvel situado na Fazenda Santa Maria da Serra – Rod. Araxá–Tapira, margem esquerda, lugar denominado Tragédia – Tapira/MG, com área de terreno de 143,7ha;
- Cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, onde consta imóvel situado na Fazenda Santa Maria da Serra – Tapira/MG, com área de 145,7649ha.

### **3.2. LOCALIZAÇÃO/POLIGONAL**

Na Matrícula 77.214 fornecida consta "Gleba A" georreferenciada.

Com uso do georreferenciamento constante na matrícula fornecida na ferramenta Google Earth obtivemos poligonal aproximada conforme imagem aérea a seguir:



**Para efeito de cálculo, consideramos poligonal e localização conforme georreferenciamento indicado na Matrícula 77.214 fornecida, que coincide com local indicado pelo cliente no ato da vistoria.**

Salientamos que não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação de quaisquer questões legais especialmente, mas não se limitando, verificação da titularidade do imóvel, processos judiciais e administrativos relativos ao imóvel, análise de documentações imobiliárias, existência de gravames no imóvel tais como a presença de usufrutos, hipotecas, penhora, arresto, etc, bem como investigações específicas no que concerne aos defeitos em

títulos, invasões e superposições de divisas. Adicionalmente não faz parte do escopo do trabalho a realização de levantamentos topográficos.

O contratado parte do pressuposto de que os dados e dimensões constantes na documentação disponibilizada pelo contratante estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas pelo contratante e terceiros foram prestadas com boa-fé.

### **3.3. ÁREA DO TERRENO**

**Para efeito de cálculo, consideramos área de terreno de 56,5559 ha, conforme Matrícula 77.214 fornecida, que aparentemente coincide com medição aproximada realizada na ferramenta Google Earth de poligonal executada conforme georreferenciamento indicado na Matrícula 77.214 fornecida.**

### **3.4.** O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado na presença do interessado em 16/09/2024.

No ato da vistoria constatamos tratar-se de propriedade rural com vocação para realização de atividades agrícolas (plantio e pastagem). Todavia, observamos no local que a propriedade encontra-se atualmente ociosa.

Fomos informados no local que atualmente a parcela vocacionada para lavoura da propriedade encontra-se em preparação para lavoura de grãos (soja e milho), além de

parcela do terreno da propriedade encontrar-se em preparação para silvicultura.

### **3.5. ACESSO (ENCRAVADO ?)**

No presente caso não há indicação de logradouro de acesso ou servidão de passagem na matrícula do bem, a poligonal está georreferenciada e faz limites apenas com outras áreas lindeiras e cursos d'água.

Recomendamos que previamente qualquer operação que envolva o bem em estudo, dentre outras solicitações indicadas no presente trabalho, seja solicitado ao proprietário que implemente acesso oficial no imóvel para que este possua acesso a logradouro e não dependa de imóveis de terceiros. O valor do imóvel apresentado no presente trabalho considera a hipótese de imóvel que pode ser acessado livremente, sem restrições. Os custos com implantação de futuro acesso/servidão de passagem não fazem parte do presente estudo.

### **3.6. SICAR**

Em Consulta às informações disponibilizadas no site do CAR (<https://consultapublica.car.gov.br/publico/imoveis/index>), com uso do código CAR indicado na documentação fornecida, observamos constar cadastrada área maior, porém, na mesma localização da poligonal considerada no presente trabalho, executada conforme georreferenciamento indicado na Matrícula 77.214 fornecida. A seguir, ilustrações:

**Matrícula 77.214:**

Inscrição no CAR: MG-3168101-2236EC5FDB1644CD87D6455366CDFF95, cadastrado em 06.05.2015, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 149861/15. - INCRA: 423.114.005.193-0. -

**Recibo Inscrição CAR:**

**RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR**

Registro no CAR: MG-3168101-2236.EC5F.DB16.44CD.87D6.4553.66CD.FF95

Data de Cadastro: 06/05/2015 15:49:42

**Site SICAR:**

MG-3168101-2236EC5FDB1644CD87D6455366CDFF95

Status do imóvel: Ativo

Tipo de imóvel: Imóvel Rural

Município: Tapira

Área: 145,723 ha

 Demonstrativo

 Realizar download shapefile



### 3.7. SIGEF (INCRA)

Em Consulta às informações disponibilizadas no site do SIGEF (<https://sigef.incra.gov.br/geo/parcela/detalhe/76055d27-ab2a-4661-9f63-c208a6614fe6/>), com uso do número INCRA indicado na Matrícula 77.214 fornecida, observamos constar cadastrado imóvel de acordo com poligonal executada conforme georreferenciamento indicado na Matrícula 77.214 fornecida, poligonal esta considerada no presente trabalho. A seguir, imagens e informações obtidas no site:

Informações da parcela	
Código	76055d27-ab2a-4661-9f63-c208a6614fe6
Denominação	FAZENDA SANTA MARIA DA SERRA - Gleba A
Área	58.5559 ha
Data de Entrada	18/03/2024
Situação	Certificada - Com Registro em Cartório Confirmado <small>Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.092/73 e com informação de registro em cartório confirmada através de requerimento de registro</small>


Histórico (Qt. Requerimentos: 1)		
Requerimento	Status	Data
Registro	Finalizado	27/03/2024

Informações de Registro	
Cartório	Araxá Cartório de Registro de Imóveis
Município - UF	Araxá - MG
Código Nacional de Serventia (CNS)	03.304-3
Matrícula	77.214
Situação do Registro	Confirmado <small>IMPORTANTE: As informações de registro do imóvel (matrícula, CNS, proprietários/ouros) e código do imóvel) foram prestadas pelo oficial do registro de imóveis.</small>

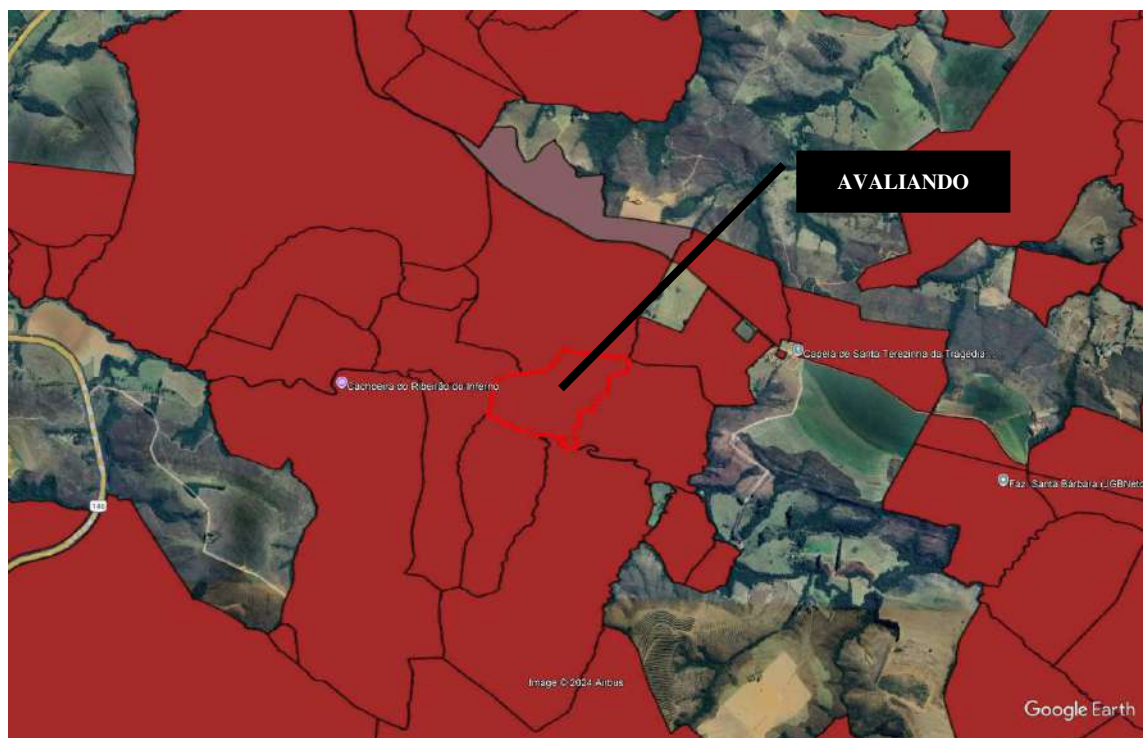
  

Mapa da parcela



### 3.8. ACERVO FUNDIÁRIO (INCRA)

Em Consulta ao site do ACERVO FUNDIÁRIO (<https://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/acv.php>), observamos constar cadastrado imóvel de acordo com poligonal executada conforme georreferenciamento indicado na Matrícula 77.214 fornecida, poligonal esta considerada no presente trabalho. A seguir, imagem obtida no site:



### 3.9. APP

Em análise às informações disponibilizadas no site (<https://geo.fbds.org.br/>), observamos que o imóvel é lindeiro à curso d'água (aparentemente chega a ser "cortado" por curso d'água). A seguir, imagem aérea do imóvel em

estudo, delimitada de maneira aproximada na ferramenta Google Earth, considerando cursos d'água indicados no mencionado site:



Cabe salientar que as áreas de vegetação nativa, alagadiças e áreas em entorno de nascentes e cursos d'água são caracterizadas como "Áreas de Preservação Permanente" (APP), conforme a Lei N.º 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa (conhecida como "Novo Código Florestal").

O Código Florestal Brasileiro (lei nº 12.651) rege que deverá ser mantido recuo de 30m a partir da calha de curso d'água que tenha até 30 metros de largura, para área de preservação permanente (APP), onde não são permitidas edificações, conforme transcrição da lei a seguir:

“ Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d’água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura; ...”

Para efeito da presente avaliação, no que tange a recuo do curso d’água, consideramos a área de “APP” aproximada de 12 ha, delimitada de maneira aproximada na ferramenta Google Earth, conforme ilustração a seguir:



### 3.10. PONDERAÇÃO DE ÁREAS

Em relação à depreciação das áreas consideradas “áreas de preservação” (APP) situada no interior de gleba, não há um consenso em relação ao fator depreciativo que deve ser aplicado às referidas áreas.

Adotamos para efeito de ponderação de áreas o fator largamente utilizado na Engenharia de Avaliações,  $1/3$  (0,333), ou seja, depreciar em 66,6% as áreas consideradas “áreas de preservação” (vide Anexo 1).

Para efeito de cálculo, adotamos área de APP e área líquida conforme quadro a seguir, obtido de acordo com medições realizadas de maneira aproximada na ferramenta Google Earth:

ÁREAS PONDERADAS			
Áreas	AT (ha)		
Área total	56,5559		
	AT (ha)	Fator	AT Pond (ha)
Área explorável	44,5559	1	44,5559
Reserva legal	12,0000	0,333	4,0000
<b>Área Ponderada (ha)</b>	<b>48,5559</b>		

Salientamos que não há unanimidade sobre a depreciação que deve ser considerada sobre as áreas em APP para efeito de determinação de valor de mercado de glebas, pois sua influência depende de vários fatores, que por sua vez interagem entre si.

Tal artifício matemático (ponderação de áreas), quando necessário, foi considerado de forma análoga em relação ao tratamento dos elementos comparativos (vide Anexo 1).

### **3.11. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

#### **Terreno:**

Área total: 56,5559 ha (Matrícula 77.214);

Formato: Irregular.

#### **Benfeitorias:**

O imóvel objeto do presente estudo trata-se de área rural sem benfeitorias relevantes.

### 3.12. TOPOGRAFIA:

No ato da vistoria constatamos tratar-se de imóvel com topografia ondulada.

Segue imagem e informações obtidas na ferramenta Google Earth:



## 4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

- 4.1.** O imóvel avaliando está localizado na área rural do município de Tapira/MG, interior do estado de Minas Gerais, região sudeste do país, distante cerca de 420km de Belo Horizonte, capital do estado.



- 4.2.** Segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE 2022), Tapira possui uma população com cerca de 4.118 habitantes em uma área territorial de aproximadamente 1.179,248 km<sup>2</sup>.
- 4.3.** Na região onde situa-se o bem em estudo observamos predominância de propriedades rurais vocacionadas ao agronegócio. No local, constatamos diversas propriedades rurais com cultivo de grãos (relevância para soja e milho), além de áreas de pastagem plantio de eucaliptos, dentre outras culturas.

Observamos ainda que na região atualmente estão ocorrendo investimentos na citricultura. A seguir, reportagens sobre o assunto:

<https://www.araxa.mg.gov.br/noticia/7318/produtores-de-araxa-investem-na-producao-de-laranja-e-visam-implantacao-de-industria-nos-proximos-anos>

<https://www.fundecitrus.com.br/comunicacao/noticias/integra/encontro-com-produtores-rurais-de-araxa-mg-discute-implantacao-da-citricultura-na-regiao-e-os-desafios/1600>

**4.4.** A seguir, apresentaremos de forma resumida os principais pontos do avaliando:

**Pontos positivos:**

- (i) Agronegócio em alta (região e imóvel são vocacionados a referida atividade);
- (ii) Imóvel com parcela de terreno mecanizável;
- (iii) Acesso por estrada que, apesar de não pavimentada, apresentava-se em relativa boa condição no ato da vistoria;
- (iv) Distante cerca de 9 km do asfalto (BR-146) e cerca de 37 km município de Araxá/MG.

**Pontos negativos:**

- (i) Propriedade rural localizada em meio a muitas outras similares, portanto, sem atrativos diferenciados;
- (ii) Imóvel sem edificações relevantes;
- (iii) Caso imóvel venha a ser internalizado, custos com vigilância serão necessários;
- (iv) Caso imóvel venha a ser internalizado, custos de carregamento com limpeza e manutenção das áreas de pastagem deverão ser considerados;
- (v) Propriedade rural aparentemente sem lavouras consistentes há décadas, podendo indicar algum

problema relacionado a improdutividade do solo. Recomendamos que seja realizado estudo no sentido de detectar as características do solo;

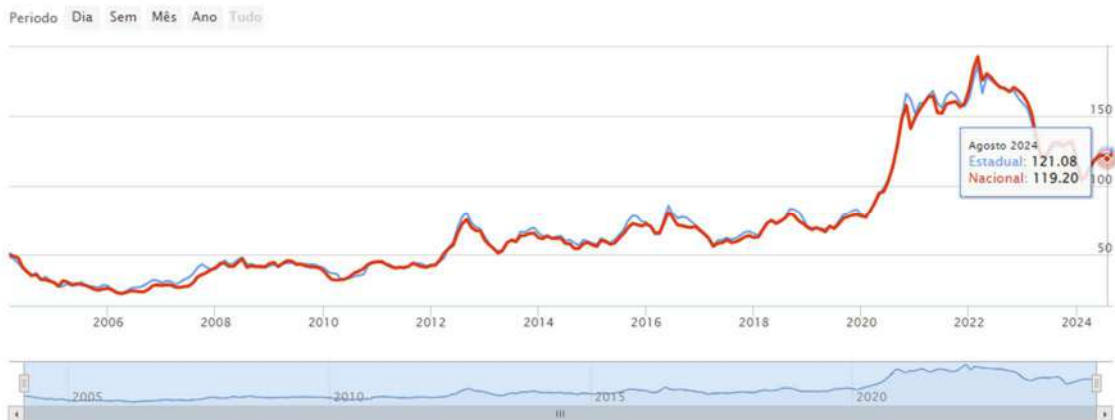
- (vi) Trata-se de mercado imobiliário bastante específico e altamente atrelado ao agronegócio, onde os valores de comercialização das propriedades do segmento são não raramente direcionados pelo valor da saca do grão em alta naquele determinado período;
- (vii) Essa prática de negociação de bens, com base no valor de grãos, não raro, provoca descolamentos de valores de uma região para outra, bem como indesejáveis valorizações ou desvalorizações excessivas e pontuais;
- (viii) O imóvel não possui confrontação com logradouro.

**4.5.** Em pesquisa ao site (<https://www.agrolink.com.br>), observamos que a saca de soja em Uberaba/MG (cidade polo próxima), no período de confecção do presente trabalho, encontrava-se no valor de R\$ 130,00, conforme ilustrado a seguir:

#### Cotações de Soja em Grão Sc 60Kg

PRODUTO	LOCAL	PREÇO (R\$)	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO
24/09/2024 ?			
Soja em Grão Sc 60Kg	Uberaba (MG)	130,00	24/09/2024

A seguir, gráfico da valorização/desvalorização da saca de soja, a nível estadual (MG) e nacional:



Como pode ser observado no gráfico ilustrado anteriormente, apesar de ainda encontrar-se em alto patamar, o valor da saca de soja apresenta-se atualmente inferior ao constatado em meses anteriores, tanto em nível estadual quanto em nível federal.

- 4.6.** Atualmente é média a alta a oferta e baixa a procura por imóveis no segmento de mercado dos imóveis em estudo.
- 4.7.** Na pesquisa de mercado obtivemos somente elementos disponíveis a venda e nenhum comparativo com dados efetivos de transação foi obtido.

Os valores de oferta por hectare restaram bastante dispares, amplitude consideravelmente aberta (variando na ordem de R\$20.000,00 a R\$40.000,00/hectare).

A topografia da região é bastante ondulada.

Retroagimos as imagens aéreas disponíveis pelo Google Earth e constatamos que na maior parte do tempo a propriedade

encontrava-se aparentemente ociosa há décadas. A seguir, imagens aéreas obtidas na ferramenta Google Earth:



**Google Earth – 08/2019**



**Google Earth – 09/2013**

Em somente uma das imagens (2023) nota-se cultura sobre parte heterogênea da superfície:



Google Earth – 06/2023

**Não estamos diante de propriedade de boa liquidez, sendo recomendável face à natureza do bem que seja realizado estudo específico no sentido de detectar as características do solo, bem como realização de sondagens, inventário florestal e outras análises aprofundadas, bem como a verificação de eventuais passivos ambientais, estudos não objeto do presente trabalho.**

Concluimos que se trata de imóvel de baixa liquidez, que caso internalizado ao contratante poderá apresentar problemas relacionados a liquidez.

**Recomendamos que, se possível, o bem em tela não seja aceito em garantia de operações.**

- 4.8.** Visto o exposto, atribuímos baixa liquidez para o imóvel em estudo, corroborando com o fator "0,5" utilizado para cálculo do valor de venda forçada.

## **5. METODOLOGIAS EMPREGADAS.**

- 5.1.** Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.
- 5.2.** Nas avaliações existem, fundamentalmente, três métodos básicos de avaliação:
- o comparativo de dados de mercado.
  - o do custo.
  - o da capitalização da renda.
- 5.3.** O método comparativo de dados de mercado consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de

cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.

- 5.4.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.
- 5.5.** O método da capitalização da renda apura o valor do imóvel pela capitalização da renda real ou prevista líquida, como se fosse aplicada no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que pequenas oscilações das taxas empregadas apresentam grande variação dos valores obtidos, este método é particularmente indicado para controle dos demais.
- 5.6.** No caso vertente, o método mais recomendável, é:
- 5.6.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário do ha, cuja avaliação foi feita segundo o critério de valor unitário médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

- 5.7.** As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.

## **6. TRATAMENTO DE DADOS.**

- 6.1.** A pesquisa abrangeu 05 elementos comparativos que participaram efetivamente do cálculo do valor do hectare (ha) do terreno, constantes da tabela do ANEXO 01, coletados no dia 23/09/2024.

## **7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.**

**Especificações:** Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

## **8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.**

- 8.1.** A seguir, procederemos à determinação do valor de mercado do imóvel. Determinaremos os valores a partir dos dados fornecidos pelo contratante, informações obtidas na pesquisa de mercado e com base em hipótese adotadas e justificadas.
- 8.2.** Para efeito da presente avaliação consideraremos área de terreno de 56,5559 ha, conforme Matrícula 77.214 fornecida.

- 8.3.** Conforme planilha de cálculo constante no ANEXO 01 do presente trabalho, o valor de mercado do imóvel é de:

**$V_i = R\$ 1.480.617,18$**   
***(Um milhão, quatrocentos e oitenta mil, seiscentos e dezessete reais e dezoito centavos)***

**Ou, em números redondos, conforme norma da ABNT:**

**$V_t = R\$ 1.480.000,00$**   
***(Um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)***

**Valor válido para setembro/2024**

**8.4. Valor de venda forçada do imóvel:**

Em se tratando de valor e, em face de atual conjuntura econômica que atravessa o país, mesmo mostrando estabilidade, a liquidez de um imóvel com estas características oferece um prazo maior, e assim é oportuno caracterizar a diferença fundamental entre VALOR DE VENDA FORÇADA E VALOR DE MERCADO.

Quando falamos de valor de mercado, nos referimos à quantia mais provável pela qual um determinado bem seria transacionado em um mercado livre, dentro de um prazo

plausível com concorrência perfeita, tendo o vendedor e o comprador bons conhecimentos acerca desse bem e desse mercado.

Já o valor de venda forçada é a quantia em dinheiro paga pela propriedade sob condições imediatas e existentes numa determinada data.

Portanto, atualmente o preço de venda é inferior ao valor de mercado, podendo o signatário estimar em até 50% menor.

Na presente avaliação atribuímos ao imóvel liquidez "0,5", ou seja, em números redondos:

**VI = R\$ 740.000,00**  
**(Setecentos e quarenta mil reais)**

**Valor válido para setembro/2024**

## **9. CONCLUSÃO.**

- 9.1.** Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, temos que o valor de mercado do imóvel em estudo é de:

**VI = R\$ 1.480.000,00\***

***(Um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)\****

***\*Não estamos diante de propriedade de boa liquidez, sendo recomendável face à natureza do bem que seja realizado estudo específico no sentido de detectar as características do solo, bem como realização de sondagens, inventário florestal e outras análises aprofundadas, bem como a verificação de eventuais passivos ambientais, estudos não objeto do presente trabalho.***

**Valor válido para a data da presente avaliação – Set/2024**

- 9.2.** Conforme exposto em 8.4 do presente trabalho, o valor de liquidação forçada do imóvel é igual a:

**VI = R\$ 740.000,00**

***(Setecentos e quarenta mil reais)***

**Valor válido para a data da presente avaliação – Set/2024**

## **10. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.**

- 10.1.** Na presente avaliação utilizamos o valor central do intervalo de confiança.
- 10.2.** A empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:
- 10.2.1.** O imóvel em estudo foi vistoriado presencialmente.
- 10.2.2.** Os honorários profissionais da empresa não estão sujeitos às conclusões deste Laudo de Avaliação.
- 10.2.3.** A empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.
- 10.2.4.** A empresa não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de Avaliação.
- 10.2.5.** O imóvel não consta como listado em relação de áreas contaminadas da FEAM/MG. Também não constam listados imóveis no entorno.
- 10.2.6.** No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

**10.2.7** A presente avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

## **11. ENCERRAMENTO.**

**11.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que é composto por 31 (trinta e uma) folhas, sendo a última datada e assinada, mais 4 (quatro) anexos.

**11.2.** A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

### **A N E X O S**

- 1. Quadro de elementos comparativos e memória de cálculo.*
- 2. Descrição fotográfica do imóvel avaliando e dos elementos comparativos.*
- 3. Croqui de localização do imóvel avaliando.*
- 4. Documentação do imóvel.*

Santo André, 24 de setembro de 2024.

### **GALACHE ENGENHARIA LTDA.**

CNPJ 02.358.652/0001-28

CREA 1009817

**ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE**

**Diretor-Técnico**

**CREA n.º 5060563873/D**

**ANEXO 01**

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMÓRIA DE  
CÁLCULO**

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	TERRENO		Área TOTAL (ha)	DATA
	VIA	Compl.	FONTE	FONE			ÁREA EQUIVALENTE (ha)			
1	Estr. Municipal	19°51'20.8"S 46°53'43.6"W	MF Rural	(22) 99602-6327	4.200.000,00	1,00	187,20		216,00	23/9/24
2	Estr. Municipal	19°53'26.0"S 46°44'49.0"W	Everton Imob	(34) 99900-0833	18.500.000,00	1,00	391,74		452,01	23/9/24
3	Estr. Municipal	Sudoeste do município	Empório Neg. Imob.	(16) 98199-0973	6.790.000,00	1,00	168,13		194,00	23/9/24
4	Estr. Municipal	20km do centro de Itapira/MG	Correta Imóveis	(34) 3311-4488	2.800.000,00	0,80	104,87		121,00	23/9/24
5	Estr. Municipal	19°39'03.9"S 46°41'18.0"W	Yes Gestão	(34) 99986-9615	600.000,00	0,80	21,32		24,60	23/9/24

Comp 1			
Áreas	AT (ha)		
Área Total	216,00		
	AT (ha)	Fator	AT Pond (ha)
Área Explorável	172,80	1	172,80
Reserva Legal / APP / Mata	43,20	0,333	14,40
<b>Total</b>	<b>187,20</b>		

Comp 2			
Áreas	AT (ha)		
Área Total	452,01		
	AT (ha)	Fator	AT Pond (ha)
Área Explorável	361,61	1	361,61
Reserva Legal / APP / Mata	90,40	0,333	30,13
<b>Total</b>	<b>391,74</b>		

Comp 3			
Áreas	AT (ha)		
Área Total	194,00		
	AT (ha)	Fator	AT Pond (ha)
Área Explorável	155,20	1	155,20
Reserva Legal / APP / Mata	38,80	0,333	12,93
<b>Total</b>	<b>168,13</b>		

Comp 4			
Áreas	AT (ha)		
Área Total	121,00		
	AT (ha)	Fator	AT Pond (ha)
Área Explorável	96,80	1	96,80
Reserva Legal / APP / Mata	24,20	0,333	8,07
<b>Total</b>	<b>104,87</b>		

Comp 5			
Áreas	AT (ha)		
Área Total	24,60		
	AT (ha)	Fator	AT Pond (ha)
Área Explorável	19,68	1	19,68
Reserva Legal / APP / Mata	4,92	0,333	1,64
<b>Total</b>	<b>21,32</b>		

**HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

N	Valor Oferta (R\$)	Fator Oferta	Valor Construção (R\$)	Valor Terreno (R\$)	Frente	Profundidade	AT Equivalente (ha)	VU Terreno (R\$/ha)	Homogeneização do índice fiscal			
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	4.200.000,00	0,85	0,00	3.570.000,00	N/A	N/A	187,20	19.070,51	1,00	1,00	0,00	19.070,51
2	18.500.000,00	0,85	0,00	15.725.000,00	N/A	N/A	39174	40.14122	1,00	1,00	0,00	40.14122
3	6.790.000,00	0,85	0,00	5.771500,00	N/A	N/A	168,13	34.326,92	1,00	1,00	0,00	34.326,92
4	2.800.000,00	0,85	0,00	2.380.000,00	N/A	N/A	104,87	22.695,49	0,80	1,25	5.673,87	28.369,36
5	600.000,00	0,85	0,00	510.000,00	N/A	N/A	21,32	23.92120	0,80	1,25	5.980,30	29.90150
							<b>Média</b>	<b>28.031,07</b>			<b>Média</b>	<b>30.361,90</b>
							L. Inf.	19.62175			L. Inf.	21253,33
							L. Sup.	36.440,39			L. Sup.	39.470,47
							Desvio	8.830,97			Desvio	7.794,77
							CV	0,315			CV	0,257

SIM

Homogeneização do fator topografia				Homogeneização do fator acesso				Homogeneização do fator aptidão						
Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Amostra	Aptidão	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			
0,8000	12500	4.767,63	23.838,14	10000	10000	0,00	19.070,51	10000	10000	0,00	19.070,51			
10000	10000	0,00	40.14122	10000	10000	0,00	40.14122	10000	0,9091	-3.649,20	36.492,01			
10000	10000	0,00	34.326,92	10000	10000	0,00	34.326,92	10000	0,9091	-3.120,63	31206,29			
10000	10000	0,00	22.695,49	10000	10000	0,00	28.369,36	10000	10000	0,00	22.695,49			
10000	10000	0,00	23.92120	0,9000	1,1111	3.322,39	33.223,89	10000	10000	0,00	23.92120			
			<b>Média</b>	<b>28.984,59</b>				<b>Média</b>	<b>31.026,38</b>				<b>Média</b>	<b>26.677,10</b>
			L. Inf.	20.289,22				L. Inf.	21.718,47				L. Inf.	18.673,97
			L. Sup.	37.679,97				L. Sup.	40.334,29				L. Sup.	34.680,23
			Desvio	7.821,24				Desvio	7.886,78				Desvio	7.038,37
			CV	0,270				CV	0,254				CV	0,264

SIM

SIM

SIM

Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
216,00	10000	0,00	19.070,51	125	23.838,14	23.838,14	23.838,14	23.838,14
452,01	10000	0,00	40.14122	0,91	36.492,01	36.492,01	36.492,01	36.492,01
194,00	10000	0,00	34.326,92	0,91	31206,29	31206,29	31206,29	31206,29
121,00	10000	0,00	22.695,49	1,25	28.369,36	28.369,36	28.369,36	28.369,36
24,60	10000	0,00	23.92120	1,36	32.559,41	32.559,41	32.559,41	32.559,41
			<b>Média</b>	<b>28.031,07</b>	<b>30.493,04</b>	<b>30.493,04</b>	<b>30.493,04</b>	<b>30.493,04</b>
			L. Inf.	19.62175	21.345,13	21.345,13	21.345,13	21.345,13
			L. Sup.	36.440,39	39.640,96	39.640,96	39.640,96	39.640,96
			Desvio	8.830,97	desv padrão			4.73191
			CV	0,315				

SIM






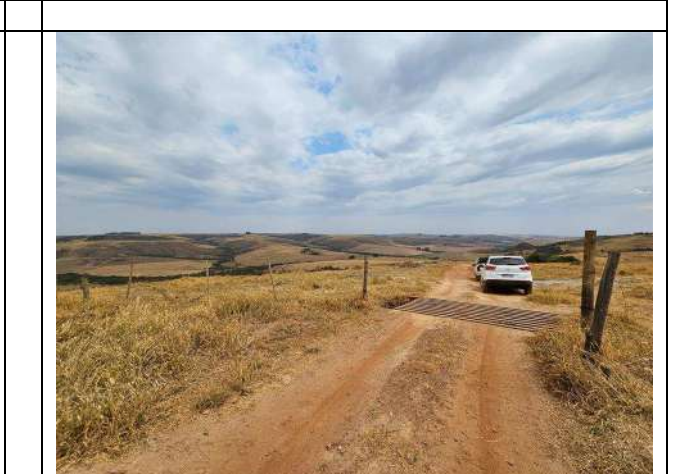
PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	10	RBN	2.229,01
Fr	0,00	f	0,00
Pmi	0,00	p	0,00
Pma	0,00	ca	0,00




PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
		Ac	0,00	
		idade		Coef. Aptidão
índice fiscal	100	vida útil		Coef. Área
		Conserv.		Coef. Acesso
At (ha)	56,5559	residual		Topografia
		padrão		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Terreno		Construção		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de total de terreno (ha)	56,5559	Área construída (m²)	0,00	Valor terreno (R\$)	1.480.617,18
Vu terreno (R\$/ha)	30.493,04	Vu construção (R\$/m²)		Valor construção (R\$)	0,00
APP (ha)	2,00	Depreciação		Valor Total (R\$)	1.480.617,18
Fator APP	0,333	Vu depreciado (R\$/m²)		Fator de liquidez	50,00%
Valor da APP (R\$)	21972,18	Valor total (R\$)	0,00	Valor de liquidez (R\$)	740.308,59
Área explorável (ha)	44,56				
Valor da área explorável (R\$)	1358.645,01				
Valor total (R\$)	1.480.617,18				

**ANEXO 02**







**DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS  
ELEMENTOS COMPARATIVOS**

	
<p>Vista parcial da BR-146 (trajeto ao imóvel em estudo).</p>	<p>Outra vista parcial da BR-146 (trajeto ao imóvel em estudo).</p>
	
<p>Vista parcial da estrada de acesso ao imóvel em estudo.</p>	<p>Outra vista parcial da estrada de acesso ao imóvel em estudo.</p>
	
<p>Mais uma vista parcial da estrada de acesso ao imóvel em estudo.</p>	<p>Vista parcial do trecho de acesso ao imóvel em estudo por área lindeira.</p>

	
<p>Outra vista parcial do trecho de acesso ao imóvel em estudo por área lindeira.</p>	<p>Vista parcial do gleba objeto do presente estudo.</p>
	
<p>Mais uma vista parcial do trecho de acesso ao imóvel em estudo por área lindeira.</p>	<p>Vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>

	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>






	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo (APP).</p>
	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo (APP).</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>

	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo (APP).</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>

	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo (curso d'água lindeiro).</p>
	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo (curso d'água lindeiro).</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo (curso d'água lindeiro).</p>

	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Outra vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo.</p>
	

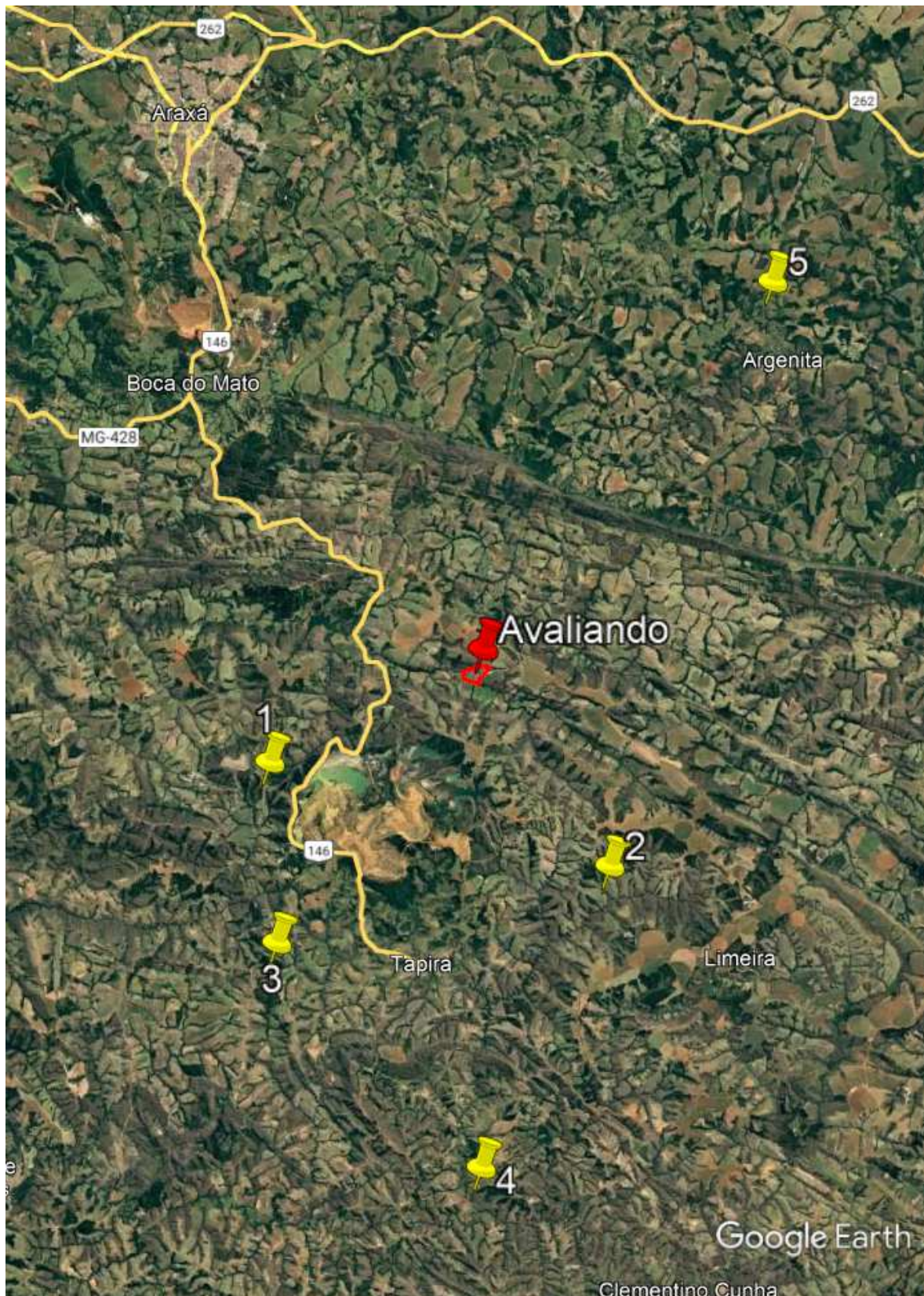
## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01</p>	<p>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02</p>
	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03</p>	<p>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04</p>
	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05</p>	

**ANEXO 03**

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS  
ELEMENTOS COMPARATIVOS**

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



**ANEXO 04**

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

MATRÍCULA  
77.214

FICHA  
01

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Vitória Rezende de Carvalho*

Araxá, 21 de Março de 2024

Imóvel - Uma parte de terras de campos, denominada "GLEBA A", situada na "FAZENDA SANTA MARIA DA SERRA", lugar denominado "Chapadão", no município de Tapira, desta comarca de Araxá, com a área total de **56,55,59 hectares**, compreendida dentro do seguinte perímetro: "Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice BYK-M-0372, Longitude:  $-46^{\circ}48'20,823''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'10,288''$  e Altitude: 1213,03 m, deste segue confrontando com FAZENDA BARRINHAS no azimute  $124^{\circ}25'$  e distância de 34,06 m até o vértice BYK-M-0371, Longitude:  $-46^{\circ}48'19,858''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'10,914''$  e Altitude: 1219,10 m; no azimute  $100^{\circ}05'$  e distância 66,88 m até o vértice BYK-M-0370, Longitude:  $-46^{\circ}48'17,596''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'11,295''$  e Altitude: 1221,55 m; no azimute  $90^{\circ}33'$  e distância 94,35 m até o vértice BYK-M-0369, Longitude:  $-46^{\circ}48'14,355''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'11,325''$  e Altitude: 1224,58 m; no azimute  $97^{\circ}31'$  e distância 76,26 m até o vértice BYK-M-0368, Longitude:  $-46^{\circ}48'11,758''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'11,650''$  e Altitude: 1221,79 m; no azimute  $94^{\circ}23'$  e distância 71,94 m até o vértice BYK-M-0367, Longitude:  $-46^{\circ}48'09,294''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'11,829''$  e Altitude: 1221,04 m; no azimute  $96^{\circ}52'$  e distância 64,54 m até o vértice BYK-M-0366, Longitude:  $-46^{\circ}48'07,093''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'12,080''$  e Altitude: 1220,37 m; no azimute  $91^{\circ}33'$  e distância 118,52 m até o vértice BYK-M-0365, Longitude:  $-46^{\circ}48'03,023''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'12,185''$  e Altitude: 1221,18 m; no azimute  $102^{\circ}47'$  e distância 24,87 m até o vértice BYK-M-0364, Longitude:  $-46^{\circ}48'02,190''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'12,364''$  e Altitude: 1217,27 m; no azimute  $140^{\circ}32'$  e distância 16,53 m até o vértice BYK-M-0363, Longitude:  $-46^{\circ}48'01,829''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'12,779''$  e Altitude: 1204,21 m; no azimute  $17^{\circ}20'$  e distância 20,77 m até o vértice MYUJ-P-5079, Longitude:  $-46^{\circ}48'01,133''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'12,631''$  e Altitude: 1211,01 m; deste segue confrontando com FAZENDA SANTA MARIA DA SERRA - LINHA DIVISÓRIA no azimute  $194^{\circ}12'$  e distância 113,20 m até o vértice WAUU-P-18128, Longitude:  $-46^{\circ}48'02,087''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'16,199''$  e Altitude: 1164,09 m; no azimute  $259^{\circ}16'$  e distância 31,05 m até o vértice WAUU-P-18127, Longitude:  $-46^{\circ}48'03,135''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'16,387''$  e Altitude: 1165,29 m; no azimute  $248^{\circ}42'$  e distância 16,43 m até o vértice WAUU-P-18126, Longitude:  $-46^{\circ}48'03,661''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'16,581''$  e Altitude: 1162,51 m; no azimute  $239^{\circ}37'$  e distância 11,44 m até o vértice WAUU-P-18125, Longitude:  $-46^{\circ}48'04,000''$ , Latitude:  $-19^{\circ}48'16,769''$  e Altitude: 1163,57 m; no azimute  $243^{\circ}42'$  e

Continua no verso

MATRÍCULA

77.214

FICHA

01

distância 22,08 m até o vértice WAUU-P-18124, Longitude: -46°48'04,680", Latitude: -19°48'17,087" e Altitude: 1162,39 m; no azimute 256°21' e distância 32,20 m até o vértice WAUU-P-18123, Longitude: -46°48'05,755", Latitude: -19°48'17,334" e Altitude: 1163,68 m; no azimute 249°01' e distância 24,66 m até o vértice WAUU-P-18122, Longitude: -46°48'06,546", Latitude: -19°48'17,621" e Altitude: 1168,08 m; no azimute 236°18' e distância 16,97 m até o vértice WAUU-P-18121, Longitude: -46°48'07,031", Latitude: -19°48'17,927" e Altitude: 1161,30 m; no azimute 196°50' e distância 19,99 m até o vértice WAUU-P-18120, Longitude: -46°48'07,230", Latitude: -19°48'18,549" e Altitude: 1160,21 m; no azimute 173°05' e distância 16,95 m até o vértice WAUU-P-18119, Longitude: -46°48'07,160", Latitude: -19°48'19,096" e Altitude: 1160,06 m; no azimute 162°45' e distância 27,89 m até o vértice WAUU-P-18118, Longitude: -46°48'06,876", Latitude: -19°48'19,262" e Altitude: 1157,64 m; no azimute 207°12' e distância 18,40 m até o vértice WAUU-P-18117, Longitude: -46°48'07,160", Latitude: -19°48'20,494" e Altitude: 1153,66 m; no azimute 211°37' e distância 19,43 m até o vértice WAUU-P-18116, Longitude: -46°48'07,515", Latitude: -19°48'21,032" e Altitude: 1153,49 m; no azimute 172°58' e distância 15,96 m até o vértice WAUU-P-18115, Longitude: -46°48'07,448", Latitude: -19°48'21,547" e Altitude: 1152,60 m; no azimute 179°34' e distância 27,56 m até o vértice WAUU-P-18114, Longitude: -46°48'07,441", Latitude: -19°48'22,443" e Altitude: 1153,00 m; no azimute 238°19' e distância 16,86 m até o vértice WAUU-P-18113, Longitude: -46°48'07,923", Latitude: -19°48'22,747" e Altitude: 1147,75 m; no azimute 260°32' e distância 28,63 m até o vértice WAUU-P-18112, Longitude: -46°48'08,893", Latitude: -19°48'22,900" e Altitude: 1147,96 m; no azimute 224°26' e distância 25,03 m até o vértice WAUU-P-18111, Longitude: -46°48'09,495", Latitude: -19°48'23,481" e Altitude: 1145,77 m; no azimute 193°18' e distância 38,81 m até o vértice WAUU-P-18110, Longitude: -46°48'09,802", Latitude: -19°48'24,709" e Altitude: 1147,47 m; no azimute 246°46' e distância 31,90 m até o vértice WAUU-P-18109, Longitude: -46°48'10,809", Latitude: -19°48'25,118" e Altitude: 1142,49 m; no azimute 197°37' e distância 22,01 m até o vértice WAUU-P-18108, Longitude: -46°48'11,038", Latitude: -19°48'25,800" e Altitude: 1143,33 m;

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Vitória Rezende de Carvalho*

Araxá, 21 de Março de 2024

MATRÍCULA

77.214

FICHA

02

no azimute 238°12' e distância 14,25 m até o vértice WAUU-P-18107, Longitude: -46°48'11,454", Latitude: -19°48'26,044" e Altitude: 1141,02 m; no azimute 201°52' e distância 24,69 m até o vértice WAUU-P-18106, Longitude: -46°48'11,770", Latitude: -19°48'26,789" e Altitude: 1151,34 m; no azimute 160°23' e distância 33,30 m até o vértice WAUU-P-18105, Longitude: -46°48'11,386", Latitude: -19°48'27,809" e Altitude: 1133,46 m; no azimute 241°21' e distância 13,86 m até o vértice WAUU-P-18104, Longitude: -46°48'11,804", Latitude: -19°48'28,025" e Altitude: 1134,73 m; no azimute 289°37' e distância 47,25 m até o vértice WAUU-P-18103, Longitude: -46°48'13,333", Latitude: -19°48'27,509" e Altitude: 1142,01 m; no azimute 242°53' e distância 18,84 m até o vértice WAUU-P-18102, Longitude: -46°48'13,909", Latitude: -19°48'27,788" e Altitude: 1141,51 m; no azimute 264°48' e distância 55,77 m até o vértice WAUU-P-18101, Longitude: -46°48'15,811", Latitude: -19°48'27,952" e Altitude: 1141,01 m; no azimute 179°54' e distância 19,16 m até o vértice WAUU-P-18100, Longitude: -46°48'15,816", Latitude: -19°48'28,505" e Altitude: 1157,13 m; no azimute 166°50' e distância 13,42 m até o vértice WAUU-P-18099, Longitude: -46°48'15,711", Latitude: -19°48'29,000" e Altitude: 1140,50 m; no azimute 159°56' e distância 28,19 m até o vértice WAUU-P-18098, Longitude: -46°48'15,379", Latitude: -19°48'29,861" e Altitude: 1137,28 m; no azimute 162°09' e distância 37,51 m até o vértice WAUU-P-18097, Longitude: -46°48'14,984", Latitude: -19°48'31,022" e Altitude: 1131,36 m; no azimute 232°03' e distância 26,76 m até o vértice WAUU-P-18096, Longitude: -46°48'15,709", Latitude: -19°48'31,557" e Altitude: 1118,93 m; no azimute 195°14' e distância 15,62 m até o vértice WAUU-P-18095, Longitude: -46°48'15,850", Latitude: -19°48'32,047" e Altitude: 1120,55 m; no azimute 202°46' e distância 18,95 m até o vértice WAUU-P-18094, Longitude: -46°48'16,102", Latitude: -19°48'32,615" e Altitude: 1122,05 m; no azimute 230°36' e distância 22,30 m até o vértice WAUU-P-18093, Longitude: -46°48'16,694", Latitude: -19°48'33,075" e Altitude: 1123,55 m; no azimute 287°03' e distância 20,03 m até o vértice WAUU-P-18092, Longitude: -46°48'17,352", Latitude: -19°48'32,884" e Altitude: 1124,99 m; no azimute 190°13' e distância 11,47 m até o vértice WAUU-P-18091, Longitude: -46°48'17,422", Latitude:

Continua no verso

MATRÍCULA

77.214

FICHA

02

-19°48'33,251" e Altitude: 1125,81 m; no azimute 126°52' e distância 9,79 m até o vértice WAUU-P-18090, Longitude: -46°48'17,153", Latitude: -19°48'33,442" e Altitude: 1123,88 m; no azimute 137°33' e distância 16,05 m até o vértice WAUU-P-18089, Longitude: -46°48'16,781", Latitude: -19°48'33,827" e Altitude: 1121,95 m; no azimute 168°13' e distância 23,81 m até o vértice WAUU-P-18088, Longitude: -46°48'16,614", Latitude: -19°48'34,585" e Altitude: 1121,38 m; no azimute 152°26' e distância 23,59 m até o vértice WAUU-P-18087, Longitude: -46°48'16,239", Latitude: -19°48'35,265" e Altitude: 1119,12 m; no azimute 164°13' e distância 20,13 m até o vértice WAUU-P-18086, Longitude: -46°48'16,051", Latitude: -19°48'35,895" e Altitude: 1116,07 m; no azimute 171°16' e distância 26,29 m até o vértice WAUU-P-18085, Longitude: -46°48'15,914", Latitude: -19°48'36,740" e Altitude: 1113,01 m; no azimute 174°25' e distância 20,70 m até o vértice WAUU-P-18084, Longitude: -46°48'15,845", Latitude: -19°48'37,410" e Altitude: 1113,91 m; no azimute 178°24' e distância 24,03 m até o vértice WAUU-P-18083, Longitude: -46°48'15,822", Latitude: -19°48'38,191" e Altitude: 1112,17 m; no azimute 164°57' e distância 5,38 m até o vértice GWV-P-12989, Longitude: -46°48'15,774", Latitude: -19°48'38,300" e Altitude: 1105,53 m; deste segue confrontando com RIBEIRÃO DO INFERNO pela margem direita a jusante no azimute 274°59' e distância 16,25 m até o vértice GWV-P-12990, Longitude: -46°48'16,330", Latitude: -19°48'38,314" e Altitude: 1106,88 m; no azimute 277°09' e distância 20,24 m até o vértice GWV-P-12991, Longitude: -46°48'17,020", Latitude: -19°48'38,232" e Altitude: 1110,30 m; no azimute 270°05' e distância 37,35 m até o vértice GWV-P-12992, Longitude: -46°48'18,303", Latitude: -19°48'38,230" e Altitude: 1114,18 m; no azimute 289°11' e distância 59,49 m até o vértice GWV-P-12993, Longitude: -46°48'20,233", Latitude: -19°48'37,594" e Altitude: 1114,55 m; no azimute 291°40' e distância 20,74 m até o vértice GWV-P-12994, Longitude: -46°48'20,895", Latitude: -19°48'37,345" e Altitude: 1108,60 m; no azimute 314°13' e distância 23,11 m até o vértice GWV-P-12995, Longitude: -46°48'21,464", Latitude: -19°48'36,821" e Altitude: 1104,45 m; no azimute 26°30' e distância 14,68 m até o vértice GWV-P-12996, Longitude: -46°48'21,239", Latitude: -19°48'36,394" e Altitude: 1104,32 m; no azimute 88°36' e

MATRÍCULA  
**77.214**

FICHA  
**03**

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Vitória Rezende de Carvalho*

Araxá, **21** de **Março** de **2024**

distância 11,41 m até o vértice GWV-P-12997, Longitude: -46°48'20,847", Latitude: -19°48'36,385" e Altitude: 1105,86 m; no azimute 98°21' e distância 23,71 m até o vértice GWV-P-12998, Longitude: -46°48'20,041", Latitude: -19°48'36,497" e Altitude: 1105,07 m; no azimute 66°15' e distância 20,10 m até o vértice GWV-P-12999, Longitude: -46°48'19,409", Latitude: -19°48'36,234" e Altitude: 1103,49 m; no azimute 16°15' e distância 16,85 m até o vértice GWV-P-13000, Longitude: -46°48'19,247", Latitude: -19°48'35,708" e Altitude: 1104,24 m; no azimute 293°22' e distância 22,86 m até o vértice GWV-P-13001, Longitude: -46°48'19,968", Latitude: -19°48'35,413" e Altitude: 1108,26 m; no azimute 279°31' e distância 14,31 m até o vértice GWV-P-13002, Longitude: -46°48'20,453", Latitude: -19°48'35,336" e Altitude: 1104,64 m; no azimute 261°58' e distância 35,45 m até o vértice GWV-P-13003, Longitude: -46°48'21,659", Latitude: -19°48'35,497" e Altitude: 1110,08 m; no azimute 280°53' e distância 31,24 m até o vértice GWV-P-13004, Longitude: -46°48'22,713", Latitude: -19°48'35,305" e Altitude: 1104,27 m; no azimute 292°10' e distância 31,87 m até o vértice GWV-P-13005, Longitude: -46°48'23,727", Latitude: -19°48'34,914" e Altitude: 1105,02 m; no azimute 275°45' e distância 42,01 m até o vértice GWV-P-13006, Longitude: -46°48'25,163", Latitude: -19°48'34,777" e Altitude: 1103,88 m; no azimute 264°07' e distância 39,36 m até o vértice GWV-P-13007, Longitude: -46°48'26,508", Latitude: -19°48'34,908" e Altitude: 1103,35 m; no azimute 203°51' e distância 4,10 m até o vértice FZX-P-2909, Longitude: -46°48'26,565", Latitude: -19°48'35,030" e Altitude: 1104,27 m; deste segue confrontando com FAZENDA SANTO ANTÔNIO, CÓRREGO pela margem direita a jusante no azimute 268°31' e distância 56,17 m até o vértice FZX-P-2908, Longitude: -46°48'28,494", Latitude: -19°48'35,077" e Altitude: 1104,67 m; no azimute 285°29' e distância 28,91 m até o vértice FZX-P-2907, Longitude: -46°48'29,451", Latitude: -19°48'34,826" e Altitude: 1106,00 m; no azimute 306°34' e distância 46,40 m até o vértice FZX-P-2906, Longitude: -46°48'30,731", Latitude: -19°48'33,927" e Altitude: 1103,68 m; no azimute 273°55' e distância 69,15 m até o vértice FZX-P-2905, Longitude: -46°48'33,101", Latitude: -19°48'33,773" e Altitude: 1103,36 m; no azimute 275°55' e distância 36,67 m até o vértice FZX-P-2904, Longitude: -46°48'34,354", Latitude: -19°48'33,650"

Continua no verso

MATRÍCULA  
**77.214**

FICHA  
**03**

e Altitude: 1103,21 m; no azimute 311°24' e distância 44,87 m até o vértice FZX-P-2903, Longitude: -46°48'35,510"; Latitude: -19°48'32,685" e Altitude: 1102,85 m; no azimute 277°57' e distância 26,01 m até o vértice FZX-P-2902, Longitude: -46°48'36,395", Latitude: -19°48'32,568" e Altitude: 1103,26 m; no azimute 267°14' e distância 32,55 m até o vértice FZX-P-2901, Longitude: -46°48'37,512", Latitude: -19°48'32,619" e Altitude: 1105,07 m; no azimute 310°03' e distância 37,80 m até o vértice FZX-P-2900, Longitude: -46°48'38,506" Latitude: -19°48'31,828" e Altitude: 1103,16 m; no azimute 318°27' e distância 34,85 m até o vértice FZX-P-2899, Longitude: -46°48'39,300", Latitude: -19°48'30,980" e Altitude: 1104,02 m; no azimute 278°04' e distância 29,37 m até o vértice FZX-P-2898, Longitude: -46°48'40,299" Latitude: -19°48'30,846" e Altitude: 1104,73 m; no azimute 278°58' e distância 39,61 m até o vértice FZX-P-2897, Longitude: -46°48'41,643", Latitude: -19°48'30,645" e Altitude: 1100,49 m; no azimute 282°10' e distância 23,32 m até o vértice FZX-P-2896, Longitude: -46°48'42,426", Latitude: -19°48'30,485" e Altitude: 1102,08 m; no azimute 303°10' e distância 25,63 m até o vértice FZX-P-2895, Longitude: -46°48'43,163", Latitude: -19°48'30,029" e Altitude: 1101,49 m; no azimute 3°28' e distância 9,12 m até o vértice FZX-P-2894, Longitude: -46°48'43,144", Latitude: -19°48'29,733" e Altitude: 1102,90 m; no azimute 25°57' e distância 16,62 m até o vértice FZX-P-2893, Longitude: -46°48'42,894", Latitude: -19°48'29,247" e Altitude: 1102,86 m; no azimute 102°05' e distância 13,37 m até o vértice FZX-P-2892, Longitude: -46°48'42,445", Latitude: -19°48'29,338" e Altitude: 1102,11 m; no azimute 40°28' e distância 24,26 m até o vértice FZX-P-2891, Longitude: -46°48'41,904", Latitude: -19°48'28,738" e Altitude: 1103,41 m; no azimute 359°32' e distância 28,70 m até o vértice FZX-P-2890, Longitude: -46°48'41,912", Latitude: -19°48'27,805" e Altitude: 1105,36 m; no azimute 354°44' e distância 62,60 m até o vértice FZX-P-2889, Longitude: -46°48'42,109", Latitude: -19°48'25,778" e Altitude: 1102,53 m; no azimute 18°43' e distância 74,34 m até o vértice FZX-P-2888, Longitude: -46°48'41,289", Latitude: -19°48'23,489" e Altitude: 1099,44 m; no azimute 332°00' e distância 17,24 m até o vértice FZX-P-2887, Longitude: -46°48'41,567", Latitude: -19°48'22,994" e Altitude: 1102,09 m; no azimute 280°34' e distância 21,62 m até o vértice FZX-P-2886, Longitude: -46°48'42,297", Latitude: -19°48'22,865"

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Vitória Rezende de Carvalho*

Araxá, 21 de Março de 2024

MATRÍCULA

77.214

FICHA

04

e Altitude: 1101,60 m; no azimute 19°18' e distância 10,66 m até o vértice FZX-P-2885, Longitude: -46°48'42,176", Latitude: -19°48'22,538" e Altitude: 1101,65 m; no azimute 359°34' e distância 11,78 m até o vértice FZX-P-2884, Longitude: -46°48'42,179", Latitude: -19°48'22,155" e Altitude: 1101,29 m; no azimute 349°51' e distância 13,87 m até o vértice FZX-P-2883, Longitude: -46°48'42,263", Latitude: -19°48'21,711" e Altitude: 1107,39 m; no azimute 50°14' e distância 58,53 m até o vértice FZX-P-2882, Longitude: -46°48'40,717", Latitude: -19°48'20,494" e Altitude: 1107,51 m; no azimute 73°39' e distância 15,41 m até o vértice FZX-P-2881, Longitude: -46°48'40,209", Latitude: -19°48'20,353" e Altitude: 1109,63 m; no azimute 5°21' e distância 17,79 m até o vértice FZX-P-2880, Longitude: -46°48'40,152", Latitude: -19°48'19,777" e Altitude: 1113,57 m; no azimute 38°59' e distância 21,09 m até o vértice FZX-P-2879, Longitude: -46°48'39,696", Latitude: -19°48'19,244" e Altitude: 1114,10 m; no azimute 114°17' e distância 21,53 m até o vértice FZX-P-2878, Longitude: -46°48'39,022", Latitude: -19°48'19,532" e Altitude: 1118,72 m; no azimute 71°30' e distância 18,91 m até o vértice FZX-P-2877, Longitude: -46°48'38,406", Latitude: -19°48'19,317" e Altitude: 1120,94 m; no azimute 55°17' e distância 31,16 m até o vértice FZX-P-2876, Longitude: -46°48'37,526", Latitude: -19°48'18,760" e Altitude: 1116,20 m; no azimute 39°03' e distância 22,22 m até o vértice FZX-P-2875, Longitude: -46°48'37,045", Latitude: -19°48'18,199" e Altitude: 1123,94 m; no azimute 94°42' e distância 36,36 m até o vértice FZX-P-2874, Longitude: -46°48'35,800", Latitude: -19°48'18,296" e Altitude: 1121,86 m; no azimute 79°29' e distância 85,65 m até o vértice BYK-P-0914, Longitude: -46°48'32,907", Latitude: -19°48'17,788" e Altitude: 1152,95 m; deste segue confrontando com FAZENDA BARRINHAS, CÓRREGO pela margem direita a jusante no azimute 78°23' e distância 57,32 m até o vértice BYK-P-0913, Longitude: -46°48'30,978", Latitude: -19°48'17,413" e Altitude: 1132,98 m; no azimute 85°28' e distância 59,57 m até o vértice BYK-P-0912, Longitude: -46°48'28,938", Latitude: -19°48'17,260" e Altitude: 1131,12 m; no azimute 39°00' e distância 14,57 m até o vértice BYK-P-0911, Longitude: -46°48'28,623", Latitude: -19°48'16,892" e Altitude: 1132,76 m; no azimute 108°51' e distância 13,41 m até o vértice BYK-P-0910, Longitude: -46°48'28,187", Latitude: -19°48'17,033" e Altitude: 1134,86 m; no azimute 70°35' e distância 34,53 m até o vértice BYK-P-0909, Longitude: -46°48'27,068", Latitude:

Continua no verso

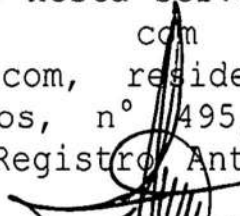
MATRÍCULA

77.214

FICHA

04

-19°48'16,660" e Altitude: 1137,93 m; no azimute 75°17' e distância 33,80 m até o vértice BYK-P-0908, Longitude: -46°48'25,945", Latitude: -19°48'16,381" e Altitude: 1139,60 m; no azimute 51°03' e distância 56,85 m até o vértice BYK-P-0907, Longitude: -46°48'24,426", Latitude: -19°48'15,219" e Altitude: 1153,05 m; no azimute 28°41' e distância 26,01 m até o vértice BYK-P-0906, Longitude: -46°48'23,997", Latitude: -19°48'14,477" e Altitude: 1161,72 m; no azimute 47°29' e distância 38,69 m até o vértice BYK-P-0905, Longitude: -46°48'23,017" Latitude: -19°48'13,627" e Altitude: 1174,36 m; no azimute 22°59' e distância 34,51 m até o vértice BYK-P-0904, Longitude: -46°48'22,554", Latitude: -19°48'12,594" e Altitude: 1177,07 m; no azimute 38°14' e distância 37,67 m até o vértice BYK-P-0903, Longitude: -46°48'21,753", Latitude: -19°48'11,632" e Altitude: 1184,99 m; no azimute 17°06' e distância 41,16 m até o vértice BYK-M-0373, Longitude: -46°48'21,337", Latitude: -19°48'10,353" e Altitude: 1201,00 m; deste segue confrontando com FAZENDA BARRINHAS no azimute 82°23' e distância 15,09 m até o vértice BYK-M-0372 ponto inicial da descrição deste imóvel". - N° de Inscrição no CAR: MG-3168101-2236EC5FDB1644CD87D6455366CDDFF95, cadastrado em 06.05.2015, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o n° 149861/15. - INCRA: 423.114.005.193-0. -

Proprietário: **JULIANO CESAR DA SILVA**, administrador, CI-MG-6.690.755-SSP/MG e CPF-902.938.606-10, casado em 23.05.2014 com **SUELLEN DAIANA SILVA**, administradora, CI-MG-11.489.398-PC/MG e CPF-068.526.256-13, sob o regime da separação obrigatória de bens, conforme pacto antenupcial devidamente registrado nesta serventia sob o n° 21.997 do Livro 03, brasileiros, com endereço eletrônico: juliano@gruposquarema.com, residentes e domiciliados na Rua Belchiolina Maria Rios, n° 495, Residencial Solaris, nesta cidade de Araxá-MG. Registro Anterior: Matrícula n° 72.742 - Av.4. O Oficial: 

R.1 - M.77.214 - Prot.206.226 - 21.03.2024 - DESCRIÇÃO DA ÁREA DESMEMBRADA e GEORREFERENCIADA - Nos termos do requerimento datado de 18.03.2024, acompanhado da cópia do memorial descritivo com o número de Certificação: 76055d27-ab2a-4661-9f63-c208a6614fe6, com a data de certificação e geração em 18.03.2024, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, Órgão do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento e demais documentos

MATRÍCULA  
77.214

FICHA  
05

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Vitória Rezende de Carvalho*

Araxá, 21 de Março de 2024

necessários, dos quais ficam vias arquivadas neste cartório sob o nº 206226/24. Avaliação do ITR: R\$698.388,16. - Quant.: 2, Cód. Tabela: 4135-0, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4159-0, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4192-1, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4194-7, Quant.: 3, Cód. Tabela: 4401-6, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 24, Cód. Tabela: 8101-8, Quant.: 2, Cód. Tabela: 8401-2, Emolumentos: R\$3.735,24, Recome: R\$224,15, TJF: R\$2.603,69, ISSQN: R\$186,79, Total: R\$6.749,87. Selo Eletrônico: HOB00040. Código de Segurança: 8525.8567.3173.7436. Dou fé em 25.03.2024.  
O Oficial: \_\_\_\_\_

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 8,92**

Visualização disponível em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



Continua no verso