

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

## Três Pontas – MG.

Matrículas 9204, 9206, 9207 – CRI – Três Pontas– MG

Março de 2022.

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Fazenda Boa Esperança.

Três Pontas – MG

**Exequente:** BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A

**Executado:** José Mario Garcia Rezende e Rodrigo Garcia Rezende De Souza.

**Processo:** 5002807-59.2019.8.13.0694

**Municípios:** Três Pontas – MG.

**Estado:** Minas Gerais

**Data base:** Março de 2022.

**Valor final da avaliação:**

**Avaliador:** Gabriel Custódio de Brito (CRECI 30.914/CNAI 19.918)

### GLEBA DE TERRAS:

**Matrícula 9204:** Uma gleba de terras, com a área de 17,75,00 hectares, situado neste município no lugar denominado “FAZENDA BOA ESPERANÇA”, cuja área é conhecida popularmente como “Santa Cruz”. Gleba essa compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: começa ou melhor dizendo, parte de uma cova que encontra um córrego, segue por este em divisas com Hélio Brito, até um cruzamento do córrego, daí volve a direita passando a dividir com Agnelo Vilela, através do referido córrego, e seguindo por este até encontrar as divisas dos herdeiros de João Muquem, até encontrar uma cerca de arame, daí, volve a direita, agora dividindo com outra gleba de terras pertencentes a esta mesma outorgante e reciprocamente outorgada, segue confrontando com esta por cerca de arame até encontrar a cova e córrego, lugar onde teve início e finda esta demarcação.

**Matrícula 9206:** Uma gleba de terras com a área de 12,95,00 hectares situada no lugar denominado “FAZENDA BOA ESPERANÇA”, no município de Três Pontas. Compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se em cima de uma caixa d’água, com o rumo na bússola 50º e percorre 41,50m, até uma pedra onde tem uma mina d’água, daí, vira-se a direita com o rumo de 181º e percorre 62,00 metros até uma cova no meio do pasto, segue-se em frente com o rumo de 165º e percorre 183,90 metros até um eucalipto, segue-se em frente com o rumo de 164º e percorre 222,40 metros, dentro da lavoura de café até uma árvore de “Casuarina”, pega-se o rumo de 171º e percorre 50,70 metros dentro da estrada de rodagem, toma-se o rumo de 168º e percorre 72,20 metros dentro da estrada de rodagem até uma porteira de tábuas que está do lado direito, vira-se à direita com o rumo de 255º e percorre 109,40 metros, até uma moita de bambus, segue-se em frente com o rumo de 244º e percorre 228,5 metros atravessando um córrego e subindo um brejo até uma porteira de arame, onde vira-se a direita com o rumo, de 346º e percorre 215,00 metros, margeando pelo lado direito um eucaliptal até uma árvore de eucalipto na beira de represa, virando-se para a direita com o rumo de 09º e percorre 92,60 metros, dentro de um corredor até o eucalipto da casa do, diz-se até o eucalipto que fica próximo a uma casa, onde tem uma porteira de arame, vira-se a direita com o rumo de 53º e percorre 152,10 metros, atravessando uma estrada de rodagem e uma capineira até uma árvore de amoreira, toma-se o rumo de 25º e percorre 87,20 metros até duas árvores juntas de eucaliptos, toma-se o rumo 04º e percorre 185,00 metros até uma árvore seca, vira-se a direita com o rumo de 54º e percorre 21,30 metros até a caixa d’água onde teve início e finda esta demarcação, fechando-se assim a área em referência.

**Matrícula 9207:** Uma gleba de terras com a área de 92,75,23 hectares, situado no lugar denominado “FAZENDA BOA ESPERANÇA”, no município de Três Pontas, área essa de terras está compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: partindo de uma cova na divisa de Agnelo Mendonça, segue por cerca de arame, em divisas com Marília Aparecida Garcia Resende, segue contornando um mato, até uma grotta, seguindo o córrego até uma represa, volve a esquerda segue uma estrada até uma árvore de eucalipto, onde existe uma porteira de arame, volve a direita, assim até encontrar uma amoreira, continuando assim até encontrar dois eucaliptos , segue até uma caixa d’água, percorre mais 41,50 metros até a pedra da nascente d’água, daí, volve a direita e segue 245,00 metros, até um eucalipto segue em frente até um carregador volve a esquerda e sobe por este até um mato na divisa com Luiz Carlos Moura, volve a esquerda segue por cerca de arame dividindo com a mesma confrontante até encontrar as divisas de Giovani Miari e segue por cerca de arame a mesma confrontante, digo, a mesma confrontação até encontrar uma porteira de arame, segue por esta cerca até uma árvore nas divisas de Giovani Miari, volve a esquerda seguindo cerca de arame até a estrada de rodagem onde existe um mata burro, continuando por cerca de arame até o córrego volve a esquerda seguindo por cerca de arame com o mesmo, até um mato onde segue cerca de arame até um valo, volve a esquerda de desce pelo mesmo até encontrar cerca de arame nas divisas de Antonio Lima Reis seguindo a mesma até uma porteira de arame, e por esta referida cerca até encontrar o marco inicial nas divisas de Agnelo Mendonça, até uma árvore de amoreira, toma-se o rumo de 25º e percorre 87,20 metros até duas árvores juntas de eucaliptos, toma-se o rumo 04º e percorre 185,00 metros até uma árvore seca, vira-se a direita com o rumo de 54º e percorre 21,30 metros até a caixa d’água onde teve início e finda esta demarcação.

Trata-se de uma propriedade agrícola situada no município de Três Pontas, denominado “Fazenda Boa Esperança”, com a área total de 123,45,23 hectares divididas em 3 matrículas conforme demonstrado acima.



**GABRIEL CUSTÓDIO DE BRITO**, brasileiro, solteiro, CPF nº 004.108.906-50, portador da Cédula de Identidade nº MG 10018316 SSP/MG, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais – CRECI, sob o nº 30.914, inscrito no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI, sob o nº 19.918, residente e domiciliado na Rua Américo Miari, nº 133, Centro, Três Pontas, CEP 37190-000, no estado de Minas Gerais, com escritório profissional na Rua Américo Miari, nº 131, sala 3, também nesta cidade, tem como finalidade atender à solicitação conforme Carta de Intimação do Processo Número: **5002807-59.2019.8.13.0694** , onde caracteriza parte exequente do referido processo **BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A**, e de conformidade com o Conselho Nacional dos Avaliadores Imobiliários para avaliação de um imóvel rural de propriedade particular – na zona rural do município Três Pontas em nome de **JOSÉ MARIO GARCIA REZENDE e RODRIGO GARCIA REZENDE DE SOUZA**, da propriedade matrículas nº 9204, 9206 e 9207, Livro n.2, com área total de 123,45,23 hectares, conforme certidões de Inteiro Teor, CRI de Três Pontas-MG.

Acompanhando a vistoria do imóvel avaliado junto com o Perito Avaliador Gabriel Custódio de Brito estavam o Assistente Técnico do Exequente João Cláudio Pimenta Penteado Manente, inscrito no CREA sob o n. 0601101093 e o Assistente Técnico do Executado Francisco de Paula Vitor Brito Filho, inscrito no CREA sob o n. 37.129-D/MG.

Na avaliação do imóvel utilizou-se “Método Comparativo de Dados de Mercado”, foi empregada uma “amostra” com elementos semelhantes, situados em zonas características afins, colhidos em imobiliárias locais, de imóveis rurais, tendo como localização à distância da zona urbana do município, ofertados ao mercado através de anúncios em internet, jornais, entre outros meios de comunicação. Esta pesquisa foi realizada entre os meses de NOVEMBRO/2021 e MARÇO/2022. Foram analisados a topografia, as condições viárias, estado de conservação das terras, englobadas numa variável denominada Conceito Mercadológico. O laudo não será apresentado de forma sintética e metódica, ou seja, será apresentado de forma técnica e mais clara possível, a fim de atingir o seu objetivo principal que é esclarecer amplamente a autoridade/juízo a quem é dirigida. Será reproduzido nessa avaliação os valores que são reflexos das verdadeiras condições vigentes no mercado local da cidade de Três Pontas e região, neste caso, que representem o valor de mercado.

O imóvel fica sob nas coordenadas 21°20'47.64”S 45°15'47.67”W. O acesso do imóvel é de aproximadamente 22 km de Três Pontas sentido Nepomuceno, estrada de terra.

Local integrante situado na zona rural, com ocupação predominante de médias e grandes propriedades, ficando evidente que o imóvel possui uma localização muito favorável

em relação as estradas de escoamento, colaborando muito para o transporte da produção aos centros consumidores, armazéns e cooperativas do município predominante e vizinhos.

A propriedade possui altitude média de 1.016,5 metros, relevo variado, com exceção as áreas de mata e preservação todo o resto da propriedade é muito bem aproveitada, áreas para café, milho e pastagem para gado, possui criação suína e vários tipos de aves.

De acordo com o Mapa Climático do IBGE, o clima de Três Pontas é o clima Tropical semiúmido subquente, com uma estação seca que dura de quatro a cinco meses e a média das temperaturas fica entre 15° e 18° em pelo menos um mês do ano.

Os recursos hidrográficos, que também englobam os recursos naturais, são aqueles que não possuem custo de produção, são muito abundantes na terra, propriedade satisfatória em água, possuindo mananciais naturais que dispensam investimentos em poços, além da localização geográfica da propriedade ser privilegiada em relação ao nível de chuva.

Após análise da Certidão de Inteiro Teor foi averiguado que a propriedade possui um Contrato de Arrendamento firmado entre o Arrendador José Mário Garcia Rezende e o arrendatário Marcos Henrique Rangel.

O proprietário José Mário Garcia Rezende juntamente com sua família reside na sede da propriedade, localizada na matrícula 9.206, Livro n. 2, CRI – Três Pontas – MG.

Em pesquisa ao site da ANM (Agência Nacional de Mineração) não foram encontrados processos minerários em nome do proprietário José Mário Garcia Rezende.

Todas áreas de café das matrículas nº 9.206 e 9.207 são 100% colhidas com máquina.

As áreas em café da matrícula nº 9.204 são 50% colhidas com máquina.

A área total da propriedade é de 123,45,23 ha e seus principais solos estão assim aproximadamente ocupados: (Anexo II, Foto 1)

- Matrícula nº 9.204: Total de 17,75 hectares. (Anexo II, Foto 2).
- Café 1 – 2,69,72 hectares de café produtivo, variedade Catuaí, espaçamento 4x1, idade 15 anos;
- Café 2 – 0,81,56 hectares de café produtivo, variedade Catucaí, espaçamento 4x1, idade 15 anos;
- Café 3 – 0,50,90 hectares de café produtivo, variedade Catuaí, espaçamento 4x0,70, idade 1 ano;
- Café 4 – 3,81,86 hectares de café produtivo, variedade Catuaí, espaçamento 4,0x70, idade 1 ano;
- Várzea/brejo: 2,91,99 hectares;

- Milho: 1,61,27 hectares;
  - Pasto plano: 1,38,56 hectares;
  - Pasto declivoso: 0,22,96
  - Mato: 3,50,94 hectares;
  - Ocupada com benfeitorias: 0,25,24 hectares.
- Matrícula nº 9.206: Total de 12,95 hectares. (Anexo II, Foto 3)
- Café 1 – 1,84,25 hectares de café produtivo, variedade Catucaí, espaçamento 4x0,80, idade 6 anos;
  - Eucalipto: 1,28,90 hectares;
  - Pasto plano: 1,48,91 hectares;
  - Pasto declivoso: 5,69,58 hectares;
  - Estrutura: 2,19,89 hectares;
  - Terreiros: 0,43,47 hectares.
- Matrícula nº 9.207: Total de 92,75 hectares. (Anexo II, Foto 4)
- Café 1 – 6,82,99 hectares de café produtivo, variedade Catucaí, espaçamento 4x1, idade 20 anos;
  - Café 2 – 8,39,89 hectares de café produtivo, variedade Mundo Novo, espaçamento 4x1.8, idade 18 anos;
  - Eucalipto: 1,21,33 hectares;
  - Milho: 3,94,02 hectares;
  - Pasto plano: 27,65,55 hectares;
  - Pasto declivoso: 24,31,66 hectares
  - Mato: 21,76,56 hectares;

Observação: A matrícula descrita acima consta a área de 92,75 hectares. Conforme medição por satélite no Google Earth a área apurada foi de 94,12,00 hectares.

A propriedade também possui benfeitorias, sendo no todo:

- 1) 19 casas de colono com aproximadamente 48m<sup>2</sup> cada, no valor de R\$ 68.000,00 (sessenta e oito mil reais) cada, totalizando R\$ 1.292.000,00 (um milhão duzentos e noventa e dois mil reais);
- 2) 02 padrões de energia elétrica no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada, totalizando R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);

- 3) 01 casa sede composta de sala, copa, cozinha, depósito, 6 quartos e 2 banheiros, no valor de R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais);
- 4) 01 curral no valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais);
- 5) 01 ordenha de circuito fechado no valor de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais);
- 6) 01 barracão de picadeira no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais);
- 7) 01 casa de ração no valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);
- 8) 04 trincheiras no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada, totalizando R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- 9) 01 terreiro de café no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);
- 10) 01 lavador de café completo + banadeira no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);
- 11) 01 maquinário de benefício de café (10 sacas/hora) no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);
- 12) 02 secadores, cada um no valor de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), totalizando R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais);
- 13) 01 tulha de beneficiamento e armazenamento no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais);
- 14) 01 barracão de implementos no valor de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais);
- 15) 01 pocilga mais galinheiro no valor de R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais);
- 16) 01 balança mais tronco no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- 17) 01 garagem sede no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
- 18) Destilaria com capacidade de 500 L de álcool ou 1.000 L de pinga composta por:
  - a) 2 Colunas de aço inoxidável;
  - b) 01 caldeira;
  - c) 01 moenda;
  - d) 02 Tonel com 15.000,00 L cada;Valor total: R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais);
- 19) Sala de ordenha composta por:
  - a) Sistema completo com 12 conjuntos (circuito fechado), 1.200 L/dia no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);
- 20) 01 catador flutuar no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- 21) 01 fornalha no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

Na visita “in loco” obtive informações de terceiros, ou seja, por moradores da região, pelos funcionários e proprietários, que o imóvel não sofre há anos com furtos, de bens móveis e criações, o que influencia na devida apreciação do presente laudo.

Neste nível de avaliação os elementos que contribuíram para formar a convicção de valor estão indicados de forma prática, atendendo apenas parcialmente aos requisitos das avaliações rigorosas.

Para avaliação das benfeitorias dentro do método comparativo de dados, aplica-se o custo unitário de uma construção nova e analisei a depreciação pelo fator de obsolescência, tempo de uso e conservação. Não foram realizadas investigações específicas, no que refere a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, áreas de preservação permanente com impedimento de exploração, jazidas minerais, cobertura vegetal, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando resultado baseado também no valor médio de terras da região. Todas as medidas e cálculos das áreas foram retirados das documentações que constam no processo, informações solicitadas pelos proprietários, não tendo sido realizadas medições de conferência, apenas medições aproximadas através do programa de imagens por satélite Google Earth.

Para execução para alguns dos serviços foram utilizados os dados e informações fornecidas pelos proprietários, tais como medidas das edificações e benfeitorias, dentre outras que podem influir diretamente no valor final desse trabalho de estimativa de valor.

Por esse laudo, tendo a princípio e ressalva de que o avaliador não tem pretensão pessoal em relação à matéria em análise e tampouco dela auferir qualquer vantagem, e que ainda as análises, opiniões e conclusões expressas no laudo são baseadas em experiência profissional, pesquisas, levantamentos e informações recebidas de terceiros, que os valores foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos e características físicas e particulares do imóvel periciado, sendo que este relatório não deverá ser publicado, circulado e reproduzido.

O avaliador supracitado não se responsabiliza por perdas ocasionais a nenhuma das partes do processo, como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas e constante nesse laudo de avaliação. Que as partes estejam cientes de que as análises e conclusões contidas nesse laudo baseiam-se em diversas premissas, assim os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste laudo.

Sempre em uma perícia consideram-se as condições do mercado atual e os atributos reais do imóvel, verificando “in loco”, que serão classificados como de “liquidez normal a baixa”, ou seja, que o tempo para venda do imóvel não é longo tampouco será vendido em um dia.

Foi consultado também nos Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m<sup>2</sup> indicador essencial para empresas de construção civil.

E através dele que se pode verificar o custo básico de construções. Isso sem considerar a possibilidade de utiliza-lo ainda como indicador macroeconômico da evolução dos custos do setor imobiliário que foi consultado no site da SINDUSCON – MG.

Assim,

Conclui-se a avaliação nos seguintes termos:

**Áreas em hectares:**

- a) Valor do hectare de café em produção, mecanizado na colheita naquela região específica levando-se em consideração os fatores pertinentes a sua desvalorização, e frente ao mercado real de compra e venda é de R\$ 123.966,94 (cento e vinte e três mil, novecentos e sessenta e seis reais e noventa e quatro centavos).
  - **20,99,15 ha de lavoura de café = R\$ 2.602.252,02**
  
- b) Valor do hectare de café em produção, não mecanizados na colheita naquela região específica levando-se em consideração os fatores pertinentes a sua desvalorização, e frente ao mercado real de compra e venda é de R\$ 86.776,85 (oitenta e seis mil setecentos e setenta e seis reais e oitenta e cinco centavos).
  - **3,92,02 ha de lavoura de café = R\$ 340.182,60**
  
- c) Valor do hectare de milho naquela região específica levando-se em consideração os fatores pertinentes a sua desvalorização, e frente ao mercado real de compra e venda é de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).
  - **5,55,29 ha de milho = R\$ 416.467,50**

- d) Valor do hectare de pasto plano naquela região específica levando-se em consideração os fatores pertinentes a sua desvalorização, e frente ao mercado real de compra e venda é de R\$ 61.983,47 (sessenta e um mil novecentos e oitenta e três reais e quarenta e sete centavos).
- **30,53,02 ha de pasto plano= R\$ 1.892.367,73**
- e) Valor do hectare de pasto declivoso naquela região específica levando-se em consideração os fatores pertinentes a sua desvalorização, e frente ao mercado real de compra e venda é de R\$ 45.454,54 (quarenta e cinco mil quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos).
- **30,24,20 ha de pasto declivoso= R\$ 1.374.636,20**
- f) O valor do hectare de eucaliptos naquela região específica levando-se em consideração os fatores pertinentes a sua desvalorização, e frente ao mercado real de compra e venda é de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).
- **2,50,23 ha de eucalipto = R\$ 187.672,50**
- g) O valor do hectare de mato naquela região específica levando-se em consideração os fatores pertinentes a sua desvalorização, e frente ao mercado real de compra e venda é de R\$ 16.528,92 (dezesesseis mil quinhentos e vinte e oito reais e noventa e dois centavos).
- **25,27,50 ha de mato = R\$ 417.768,45**
- h) O valor do hectare de várzea/brejo naquela região específica levando-se em consideração os fatores pertinentes a sua desvalorização, e frente ao mercado real de compra e venda é de R\$ 16.528,92 (dezesesseis mil quinhentos e vinte e oito reais e noventa e dois centavos).
- **2,91,99 ha várzea/brejo = R\$ 48.262,79**
- i) O valor do hectare de outros usos naquela região específica levando-se em consideração os fatores pertinentes a sua desvalorização, e frente ao

mercado real de compra e venda é de R\$ 16.528,92 (dezesseis mil quinhentos e vinte e oito reais e noventa e dois centavos).

➤ **2,88,60 ha de outros usos = R\$ 47.702,46**

**Total somado em reais das áreas em hectares: R\$ 7.327.312,25 (sete milhões trezentos e vinte e sete mil trezentos e doze reais e vinte e cinco centavos).**

**Benfeitorias:**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitário Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) calculados de acordo com a lei federal nº 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Março/2022.

**Total somado em reais das Benfeitorias: R\$ 3.944.000,00 (três milhões novecentos e quarenta e quatro mil reais).**

*(ÁREAS EM HECTARES + BENFEITORIAS)*

**TOTAL DA AVALIAÇÃO = R\$ 11.271.312,25 (onze milhões duzentos e setenta e um mil trezentos e doze reais e vinte e cinco centavos).**

Três Pontas, 14 de abril de 2022.

---

**GABRIEL CUSTÓDIO DE BRITO**  
CRECI 30.914 / CNAI 19.918

# ANEXOS

- I- Localização
- II- Marcações Google Earth
- III- Fotos

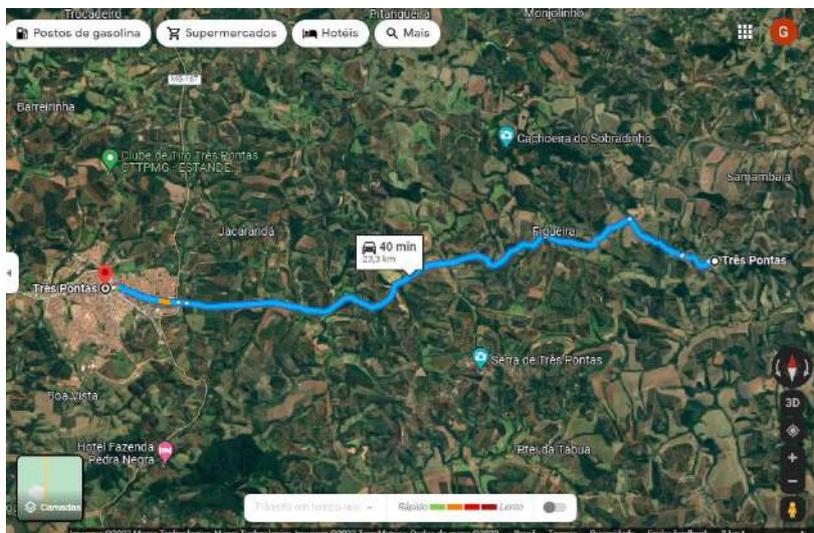
Anexo I:



Localização do município Três Pontas – MG no Brasil.



Localização do município Três Pontas no estado.



Rota de acesso

Anexo II:



Foto 1: Área total



Foto 2: Matrícula 9.204

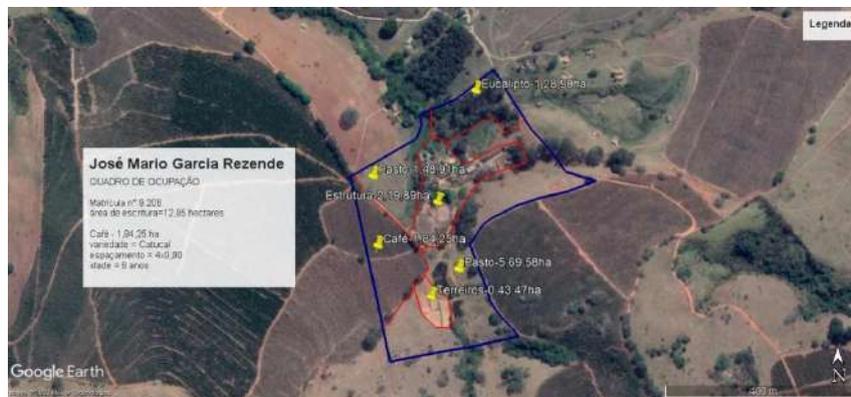


Foto 3: Matrícula 9.206



Foto 4: Matrícula 9.207

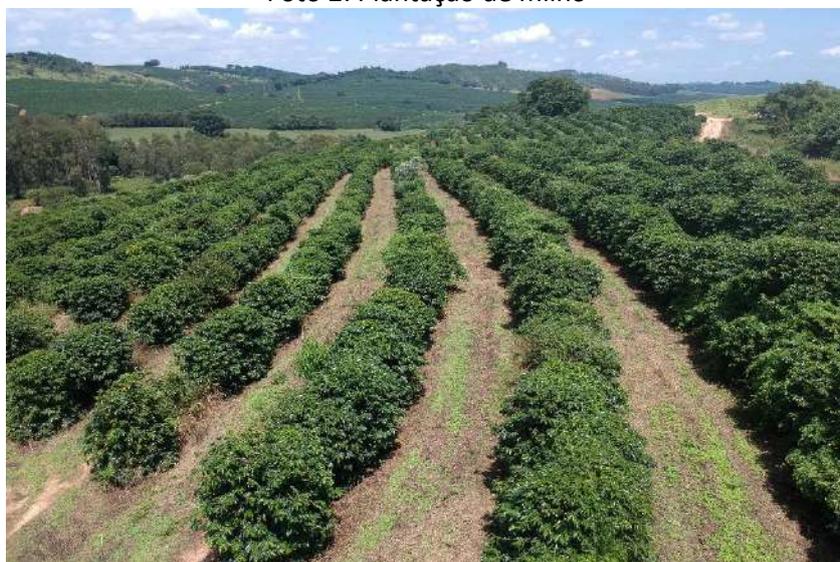
**Anexo III:**



**Foto 1: Casa de colono e plantação de milho**



**Foto 2: Plantação de milho**



**Foto 3: Lavoura de café**



Foto 4: Lavoura de café



Foto 5: Lavoura de café



Foto 6: Lavoura de café



Foto 7: Lavoura de café novo



Foto 8: Lavoura de café



Foto 9: Plantação de milho



Foto 10: Plantação de milho



Foto 11: Plantação de milho

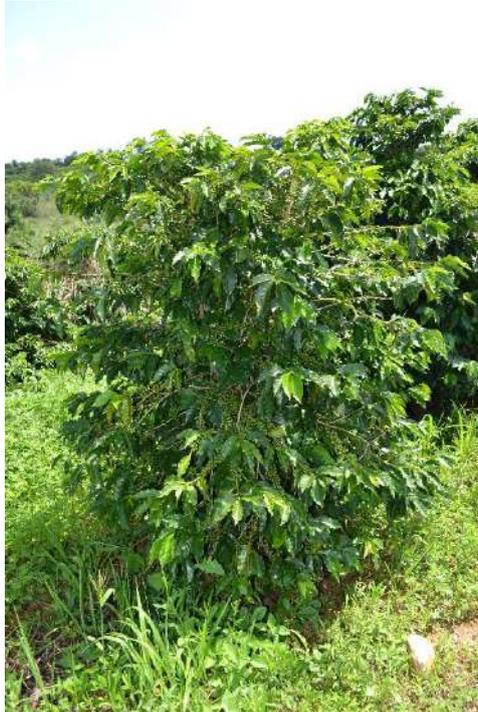


Foto 12: Café



Foto 13: Renovação de lavoura de café

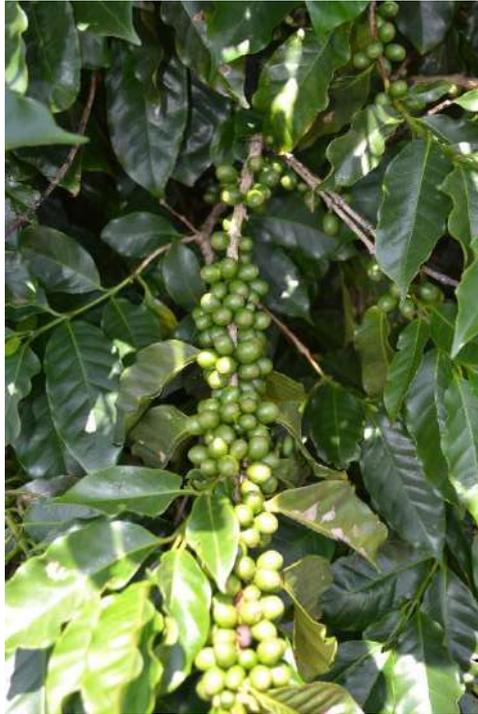


Foto 14: Café



Foto 15: Café



Foto 16: Café



Foto 17: Café



Foto 18: Pastagem



Foto 19: Café



Foto 20: Pastagem



Foto 21: Pastagem



Foto 22: Casa de colono



Foto 23: Casa de colono



Foto 24: Casa de colono



Foto 25: Casa de colono



Foto 26: Casa de colono



Foto 27: Casa de colono



Foto 28: Câmera



Foto 29: Curral



Foto 30: Curral



Foto 31: Jardim



Foto 32: Casa sede



Foto 33: Casa sede



Foto 34: Casa sede



Foto 35: Casa sede



Foto 36: Casa sede



Foto 37: Depósito casa sede



Foto 38: Depósito casa sede



Foto 39: Galinheiro



Foto 40: Chiqueiro

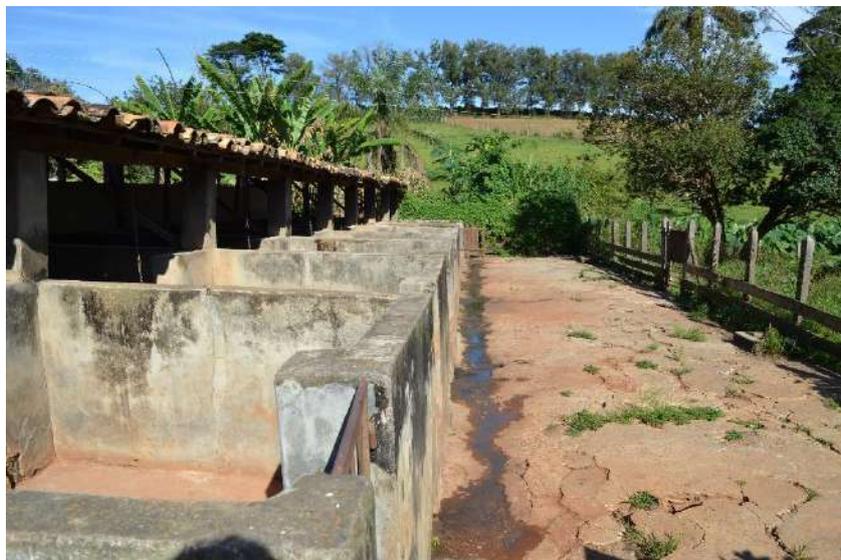


Foto 41: Chiqueiro



Foto 42: Chiqueiro



Foto 43: Chiqueiro



Foto 44: Chiqueiro



Foto 45: Chiqueiro



Foto 46: Garagem



Foto 47: Frente casa sede



Foto 48: Casa sede



Foto 49: Garagem



Foto 50: Frente casa sede



Foto 51: Lago



Foto 52: Lavador de café



Foto 53: Barracão para maquinário/implementos



Foto 54: Barracão para maquinário/implementos



Foto 55: Terreiro



Foto 56: Terreiro



Foto 57: Barracão de armazenamento e beneficiamento de café



Foto 58: Terreiro



Foto 59: Terreiro



Foto 60: Terreiro



Foto 61: Terreiro



Foto 62: Poste de energia



Foto 63: Poste de energia



Foto 64: Depósito para máquinas e implementos



Foto 65: Silo



Foto 66: Depósito de ração



Foto 67: Tanque armazenar leite



Foto 68: Destilaria



Foto 69: Destilaria



Foto 70: Destilaria



Foto 71: Destilaria

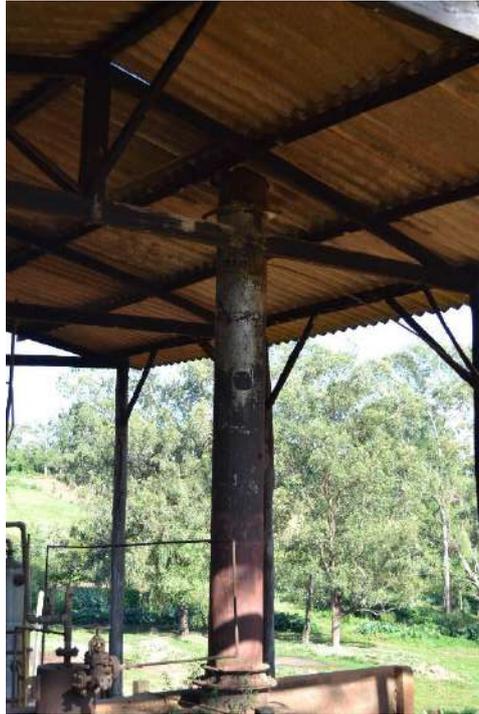


Foto 72: Destilaria



Foto 73: Destilaria



Foto 74: Casa colono



Foto 75: Tanques e equipamentos leite

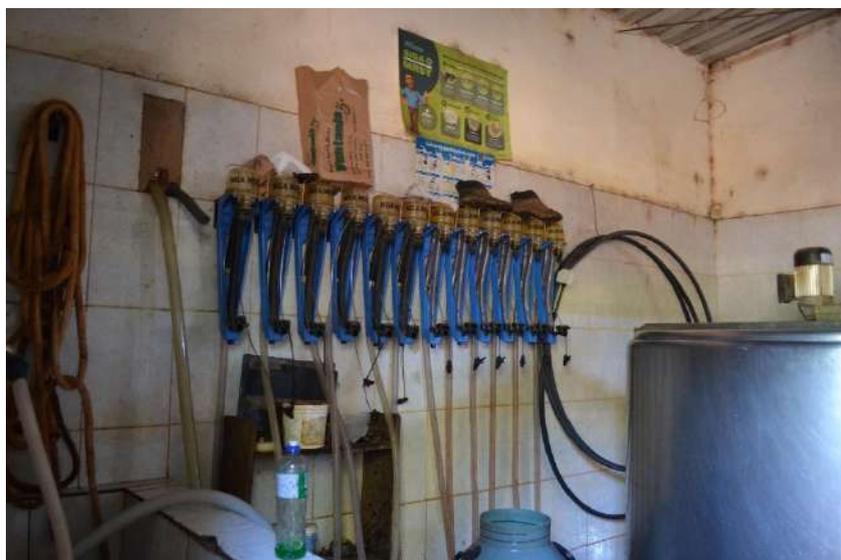


Foto 76: Equipamentos sala de ordenha



Foto 77: Equipamentos sala de ordenha



Foto 78: Equipamentos sala de ordenha



Foto 79: Equipamentos sala de ordenha



Foto 80: Equipamentos sala de ordenha



Foto 81: Televisão de monitoramento



10/11/2023

Número: **5002807-59.2019.8.13.0694**

Classe: **[CÍVEL] CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Três Pontas**

Última distribuição : **05/09/2019**

Processo referência: **0169269-19.2009.8.26.0100**

Assuntos: **Diligências**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
<b>BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A (AUTOR)</b>	
	<b>TIAGO YUZO HENDO (ADVOGADO) PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES (ADVOGADO)</b>
<b>RODRIGO GARCIA REZENDE DE SOUZA (RÉU/RÉ)</b>	
	<b>JOSE CLAUDINEI SILVA (ADVOGADO) VALDIR DE OLIVEIRA JUNIOR (ADVOGADO) LARISSA CAMPOS MARTINS E SILVA (ADVOGADO)</b>
<b>JOSE MARIO GARCIA REZENDE (RÉU/RÉ)</b>	
	<b>JOSE CLAUDINEI SILVA (ADVOGADO) VALDIR DE OLIVEIRA JUNIOR (ADVOGADO) LARISSA CAMPOS MARTINS E SILVA (ADVOGADO)</b>

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9776528583	11/04/2023 13:22	<a href="#">LAUDOS SEPARADOS POR MATRÍCULA</a>	Manifestação

AO DOUTO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TRÊS PONTAS – MINAS GERAIS

Autos nº: 5002807-59.2019.8.13.0694

GABRIEL CUSTÓDIO DE BRITO, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, venho, respeitosamente, perante Vossa Excelência prestar esclarecimentos acerca do ID 9764296007 foram requeridos os seguintes esclarecimentos:

Diante de todo o exposto, serve a presente para requerer a intimação do Sr. Perito para que individualize os valores de avaliações de cada imóvel (matrículas 9.206 e 9.207), excluindo-se, assim, a matrícula 9.204 do CRI desta Comarca, uma vez que já alienada judicialmente, bem como seja, após, oportunizada nova manifestação pelo Banco Exequente.





**AVALIAÇÃO MATRÍCULA 9.206 conforme avaliação ID 9435292456 com acréscimo do valor conforme exposto no ID 9670208911.**

**Total de 12,95 hectares.**

- Café 1 – 1,84,25 hectares de café produtivo, variedade Catucaí, espaçamento 4x0,80, idade 6 anos;
- Eucalipto: 1,28,90 hectares;
- Pasto plano: 1,48,91 hectares;
- Pasto declivoso: 5,69,58 hectares;
- Estrutura: 2,19,89 hectares;
- Terreiros: 0,43,47 hectares.
- 400 toneladas de cereais;

**Benfeitorias matrícula 9.206:**

- 5 casas de colono com aproximadamente 48m<sup>2</sup> cada, no valor de R\$ 68.000,00 (sessenta e oito mil reais) cada, totalizando **R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**;
- 02 padrões de energia elétrica no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada, totalizando **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**;
- 01 casa sede composta de sala, copa, cozinha, depósito, 6 quartos e 2 banheiros, no valor de **R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais)**;
- 01 curral no valor de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)**;
- 01 ordenha de circuito fechado no valor de **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**;
- 01 barracão de picadeira no valor de **R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais)**;
- 01 casa de ração no valor de **R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)**;
- 04 trincheiras no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada, totalizando **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**;
- 01 terreiro de café no valor de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**;
- 01 lavador de café completo + banadeira no valor de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)**;
- 01 maquinário de benefício de café (10 sacas/hora) no valor de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**;
- 02 secadores, cada um no valor de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), totalizando **R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais)**;







Sem mais, me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Termos em que, pede deferimento.

Três Pontas, 11 de abril de 2023.





Número: **5002807-59.2019.8.13.0694**

Classe: **[CÍVEL] CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Três Pontas**

Última distribuição : **05/09/2019**

Processo referência: **0169269-19.2009.8.26.0100**

Assuntos: **Diligências**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A (AUTOR)	
	PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES (ADVOGADO) TIAGO YUZO HENDO (ADVOGADO)
RODRIGO GARCIA REZENDE DE SOUZA (RÉU/RÉ)	
	JOSE CLAUDINEI SILVA (ADVOGADO) VALDIR DE OLIVEIRA JUNIOR (ADVOGADO) LARISSA CAMPOS MARTINS E SILVA (ADVOGADO)
JOSE MARIO GARCIA REZENDE (RÉU/RÉ)	
	JOSE CLAUDINEI SILVA (ADVOGADO) VALDIR DE OLIVEIRA JUNIOR (ADVOGADO) LARISSA CAMPOS MARTINS E SILVA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9670216684	01/12/2022 13:26	<a href="#">Esclarecimentos</a>	Manifestação

## AO DOUTO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TRÊS PONTAS – MINAS GERAIS

**Autos nº: 5002807-59.2019.8.13.0694**

GABRIEL CUSTÓDIO DE BRITO, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, venho, respeitosamente, perante Vossa Excelência prestar esclarecimentos acerca do ID 9471374291, 9524821875, 9524821474.

Em relação a avaliação, foram requeridos os seguintes esclarecimentos:

1. Com relação à produtividade dos imóveis avaliados, queira o i. Perito esclarecer quais são as características intrínsecas dos imóveis, especificando a qualidade das terras, relevo, fertilidade e textura, classificando-as de acordo o tipo de solo e suas classes e subclasses de capacidade de uso;
2. Com relação aos recursos hidrográficos, o i. Perito concluiu que *“a propriedade é satisfatória em água”*. Nesse sentido, queira o i. Perito descrever as águas existentes nos imóveis, estimando os seus principais atributos, como vazão total no período de seca e extensão dos cursos de água perenes, esclarecimentos necessários para se auferir eventual valorização na avaliação;
3. Queira o i. Perito esclarecer se, existindo amplos recursos hidrográficos nas propriedades, o curso d'água atual apresenta em toda sua extensão as mesmas características do seu leito natural, ou seja, tipo de vegetação marginal, largura, profundidade, curvas, presença de raízes de árvores nos barrancos, outras irregularidades naturais, etc...
4. O i. perito consignou a existência energia elétrica nos imóveis avaliados. Assim, esclareça-se qual a sua extensão, bem como descreva suas características e valor da rede elétrica que serve ao imóvel, desde o seu ponto de captação até o transformador interno;
5. Solicita-se ao sr. Perito que proceda levantamento do maior número possível de negócios realizados e ofertas de imóveis na região, semelhantes aos avaliados, os quais deverão ser vistoriados, bem como, de opiniões de pessoas idôneas e bem informadas sobre preços de terras na região, visando encontrar o justo valor de mercado dos imóveis em questão;
6. Conforme constam nos laudos de avaliação, os imóveis avaliados se encontram a qual distância da cidade de Três Pontas – MG e o quanto essa proximidade influencia na valorização dos bens?
7. Restou consignado no Laudo Pericial que os 03 (três) bens, matriculados sob os números, 9.204, 9.205 e 9.206, de propriedade do Executado, são de ótima produtividade e possuem localização privilegiada em relação aos recursos naturais, sendo a lavoura de café quase integralmente mecanizada e em ótimo estado de conservação. Assim, é possível aumentar a quantidade de sacas de café colhidas durante os próximos anos?



**8.** O i. Perito constatou a existência de áreas para cultivo de café, milho, pastagem para gado com criação suína e de aves. Queira o i. Perito esclarecer quais as áreas dos imóveis destinadas a culturas anuais e seus respectivos valores?

**9.** Restou consignado no Laudo Pericial a existência de Contrato de Arrendamento firmado entre o proprietário e o Sr. Marcos Henrique Rangel. Nesse sentido, queira o i. Perito descrever e avaliar todas as benfeitorias existentes no imóvel separando as construídas pelo proprietário do imóvel e as construídas pelo arrendatário, considerando os preços de material de construção e de serviços vigentes na região na data da perícia;

**10.** Queira o i. Perito esclarecer se existem nas imóveis pastagens naturais? Caso afirmativo, informar a área total e a área efetivamente utilizada das pastagens naturais existentes nos bens no período em estudo;

**11.** Queira o i. Perito esclarecer qual a quantidade de bovinos, bubalinos, equinos, muares, caprinos, ovinos, aves e outros animais apascentados nos imóveis avaliados no período em análise, discriminando os animais por classe etária e convertendo as respectivas quantidades de todos em unidade animal (UA);

**12.** Queira o i. Perito esclarecer se existem nas imóveis áreas em processo de formação e/ou de reforma de pastagens, no período considerado?

**13.** No laudo pericial, o Douto Perito consignou que existem áreas não utilizadas nos imóveis avaliados. Queira o i. Perito esclarecer quais são essas áreas não utilizadas? Considerar as áreas ocupadas com: estradas internas, aceiros de cercas internas e externas, se existirem, represas, pomares domésticos, construções em geral, áreas de preservação permanente e de reserva florestal efetivamente preservadas e áreas inaproveitáveis ou impróprias para qualquer atividade econômica;

**14.** Quando da avaliação dos bens, queira o i. Perito esclarecer se foi levado em consideração todos os produtos agrícolas utilizados na manutenção dos bens.

**15.** Queira o i. Perito esclarecer quantos silos de cereais existem no imóvel de matrícula nº 9.206, bem como declinar qual o seu atual valor total;

**16.** Queira o i. Perito esclarecer se existem nos imóveis avaliados café pronto para colheita (fruto pendente), não considerados na avaliação realizada;

**17.** Em caso positivo, quantas sacas de café (fruto pendente) existem nos imóveis avaliados e qual o seu valor total?

Esclareço, como perito, que o trabalho foi feito “in loco”, sendo apresentado no laudo todas informações como áreas avaliadas, benfeitorias, infraestrutura, áreas de ocupação, relevo, recursos hidrográficos, para possibilitar de forma precisa caracterização do imóvel.

Foi também apresentado pelas partes “quesitos”, sendo todos analisados e respondidos dentro do laudo de avaliação. Para responder tais esclarecimentos apresentados pelas partes



após o laudo principal, seria necessária outra avaliação. Esclarecimentos estes que, por fugirem ao escopo do presente trabalho, não influenciam no valor de mercado do bem avaliado.

Foi apresentado um laudo técnico, detalhado, com o máximo de cuidado e ponderação, pesquisa de mercado e análise de inúmeras perícias já realizadas para chegar ao valor justo, com áreas e benfeitorias descritas.

Conforme laudo complementar, apresentado pelo Assistente Técnico Francisco de Paula Vitor Brito Filho, inscrito no CREA sob o n. 37.129-D/MG, acrescento esclarecimentos do valor:

1A) Na Matrícula nº 9206, com área de 12,95,00ha, existem vários silos de cereais, que totalizam 400 toneladas;

É comum a seguinte pergunta: "Qual é o preço da tonelada de silagem de milho?" Para saber os preços de mercado, a Scot Consultoria realizou uma pesquisa com empresas que comercializam o produto a granel. O preço médio foi de R\$418,81, variando de R\$330,00 a R\$543,00 por tonelada (figura 2). 18 de dez. de 2020

➤ **R\$ 330,00 x 400 toneladas: R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais).**

1B) Na Matrícula nº 9204, com área de 17,75,00ha, existem aproximadamente 300 sacas de café de 60kg cada nos cafeeiros; (data de 01/12/2022)

R\$ 1.003,01

O preço / cotação do café (saca de 60kg) hoje é R\$ 1.003,01.

<https://www.melhorcambio.com/cafes- hoje>

Cotação do Café: Preço da Saca do Café Hoje - Melhor Câmbio

➤ **300 x R\$ 1.003,01 = R\$ 300.903,00 (trezentos mil novecentos e três reais).**

1C) Na Matrícula nº 9207, com área de 92,75,23ha, existem aproximadamente 1.200 sacas de café de 60kg cada nos cafeeiros;

➤ **1.200 x R\$ 1.003,01 = R\$ 1.203.612,00 (um milhão duzentos e três mil seiscentos e doze reais).**

Portanto, chegamos ao valor final e justo, para a data de 01/12/2022 de:

<u>Planilha de Avaliação</u>	Valor
Avaliação realizada em 14/04/2022	R\$ 11.271.312,25
Silo de cereais	R\$ 132.000,00
300 sacas de café de 60kg	R\$ 300.903,00
1.200 sacas de café de 60kg	R\$ 1.203.612,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 12.907.827,25</b>

**TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 12.907.827,27 (doze milhões novecentos e sete mil oitocentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos)**



Sem mais, me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Termos em que, pede deferimento.

Três Pontas, 01 de dezembro de 2022.

