

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE GUARANÉSIA - JUSTIÇA COMUM
FORUM DESEMBARGADOR CARLOS FERREIRA TINOCO

Processo nº0012969- 44.2017.8.13.0283 (0283.17.001296- 9) - Mandado nº01
Carta Precatória Cível oriunda da 3ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP -
Foro Regional XI - Pinheiros, sob nº11120005574 - Distribuído em Guaranésia no
dia 15/08/2017

Autor: Camargo Aranha Advogados Associados
Réu(s): José Eduardo Manhães Barreto e Outro(s)

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR: BEL. RAUL DE LIMA E SILVA
MATRÍCULA TJMG10085670

AUTO DE AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$2.176.610,80

Aos dezessete (17) dias do mês de Novembro (11) do
ano de dois mil e dezessete (2017), em cumprimento ao Mandado (nº01) de
Avaliação de Bens Penhorados extraído dos Autos distribuídos em
Guaranésia/MG, no dia 15/08/2017 sob nº0012969- 44.2017.8.13.0283 /
0283.17.001296- 9, e extraído dos autos nº11120005574, da 3ª Vara Cível da
Comarca de São Paulo- SP - Foro Regional XI - Pinheiros, venho através do
presente auto, descrever algumas observações, as diligências, o Bem e a
Avaliação:

DAS OBSERVAÇÕES

OBS: a) COM O INTUITO DE ENTENDER UM POUCO SOBRE O BEM A
SER AVALIADO, PROCURANDO NÃO ERRAR, OU SE ISSO OCORRER,
QUE SEJA O MENOS POSSÍVEL (POIS NO MEU MODESTO
ENTENDIMENTO, O TERMO DE PENHORA GEROU ALGUMAS
DÚVIDAS, COM RELAÇÃO A "ONÇA - 1.311,34HA", "TOMAZES -
412,75,00HA", "AZARIAS - 25,02,00HA", "FAXINA - 21,04,00HA", "ESSAS
3 SECÇÕES TEM UM TOTAL DE 458,81,00HA, COM UMA CASA DE
MORADA E 20.372 PÉS DE CAFÉ".

OBS: b) REALIZEI ALGUMAS PESQUISAS NO C.R.I. LOCAL, VISITAS "IN
LOCO", ACOMPANHADO DO SR JUSCELINO SALLES DE OLIVEIRA,

GERENTE/ADMINISTRADOR À APROXIMADAMENTE 45 ANOS DAS PROPRIEDADES AGRÍCOLAS DO SR MARCELO RIBEIRO LIMA, O QUAL INCLUSIVE ME FORNECEU UM MAPA DO QUAL TIREI UM XEROX (DOC. ANEXO).

OBS: c) SALVO MELHOR JUÍZO, OBSERVO QUE NA PENHORA REALIZADA ÀS FLS. 07, DATADA DE 01 DE FEVEREIRO DE 2017 (C. P. EM GUARANÉSIA/MG), FORAM DESCRITOS:

1.a) "TERMO DE PENHORA DE 87,79,00HA, DO SEGUINTE BEM NA PROPRIEDADE AGRÍCOLA DENOMINADA "ONÇA" E RESPECTIVAS BENFEITORIAS: CASA DE MORADIA, CASA DE MÁQUINAS, ENGENHO, MOINHO, BARRACÕES, ESTÁBULOS, CHIQUEIROS, GARAGEM, TERREIROS E INSTALAÇÕES, SITUADA EM PARTE NA COMARCA DE MONTE SANTO DE MINAS E EM PARTE NA COMARCA DE GUARANÉSIA, COM ÁREA TOTAL DE 1.311,34HA MAIS OU MENOS.

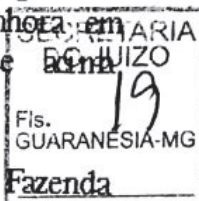
1.a) Meus entendimentos e informações: O Proprietário da área de 1.311,34ha, era o Sr. Mário Ribeiro Lima e S^a, que tiveram 03 filhos: Moema Ribeiro Lima (hoje falecida), Mário Ribeiro Lima Filho (hoje falecido) e Marcelo Ribeiro Lima. A área acima abrangia 02 municípios, Guaranésia/MG e Monte Santo de Minas/MG, e as benfeitorias mencionadas eram e ficaram para a fazenda da "onça" (hoje de propriedade do espólio de Firmino Rocha de Freitas, que casou-se com Moema Ribeiro Lima (in memorian).

2.a) UMA PARTE INDIVIDUADA QUE ASSIM SE DESCREVE, A QUAL CONTÉM AS SECÇÕES TOMAZES (412,75,00HA), AZARIAS (25,02,00HA) E FAXINA (21,04,00HA), PERFAZENDO ESSAS 03 SECÇÕES UM TOTAL DE 458,81,00HA, COM UMA CASA DE MORADA E 20.372 (VINTE MIL, TREZENTOS E SETENTA E DOIS) PÉS DE CAFÉ.

2.a) Meus entendimentos e informações: Em 31/01/1977, houve uma negociação de permuta entre Marcelo Ribeiro Lima e sua irmã Moema Ribeiro Lima Freitas (hoje falecida) e seu cunhado Dr. Firmino Rocha de Freitas (hoje falecido), das seguintes glebas: 90,96,00ha dos Tomazes, 25,02,00ha do Azarias e 21,04,00 da Faxina. Com essa negociação, ao Sr. Marcelo Ribeiro Lima restou apenas aproximados 321,79,00ha da gleba Tomazes (Documento do C.R.I. local e mapa anexo), hoje denominada "Fazenda Serra da Onça", e 01 Casa velha em estado de demolição (ponto alaranjado na descrição 1 do mapa anexo), percorri toda a Fazenda Serra da Onça, e não encontrei plantação de café na mesma, tendo



indagado o Sr. Juscelino sobre os 20.372 pés de café, e o mesmo me respondeu que os mesmos foram arrancados aproximadamente no ano de 1999 (a penhora em tela, foi realizada em 01 de fevereiro de 2017, constando a quantidade em tela citada).



3.a) Informo que durante a minha visita e inspeção "IN LOCO", pela Serra da Onça, deparei-me com algumas construções existentes, porém, inexistentes nos documentos a que tive acesso, a saber: 01 terreirão de café grande, 09 casas de laje, para colonos, 01 galpão de abastecimento de combustíveis de laje, 01 barracão de oficina, 01 igreja, 01 casa de arreamento de animais, 01 galpão de Almocharifado, instalações para Suinocultura e fábrica de ração, 03 casas de laje, para colonos.

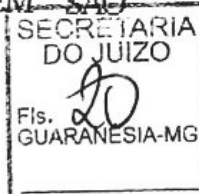
3.a) Meus entendimentos e informações: deixei de avaliar as construções e benfeitorias acima descritas, tendo em vista que não possuo conhecimento e condições técnicas para avaliar construções na zona rural, pois nunca se vende uma casa ou galpão rural sem a terra nela construída e vice e versa. Há 33 anos exerço a função de avaliador judicial nesta Comarca, e nunca o TJMG ofereceu-me algum curso sobre o tema "AVALIAÇÕES", tendo até hoje desempenhado essa função, através de pesquisas, conversas com corretores de imóveis, conversa com proprietários de cartórios, correndo atrás de informações de negócios realizados no município e etc. (sugiro que seja nomeado um engenheiro civil para a realização das avaliações das construções existentes no imóvel em tela (321,79,00ha).

DAS DILIGÊNCIAS

"IN LOCO" POR DOIS DIAS INTEIROS E CONSECUTIVOS, PERCORRI TODAS AS DIVISAS DA FAZENDA SERRA DA ONÇA (MARCELO RIBEIRO LIMA) DE AUTOMÓVEL ONDE FOI POSSÍVEL O ACESSO E A PÉ ONDE NÃO PASSAVA AUTOMÓVEL, ACOMPANHADO PELO SR JUSCELINO SALLES DE OLIVEIRA, GERENTE E ADMINISTRADOR DE TERRAS DE PROPRIEDADE DE MARCELO RIBEIRO LIMA HÁ APROXIMADAMENTE 45 ANOS, E AÍ SENDO PROCEDI A AVALIAÇÃO DO BEM DETERMINADO PELA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, COM AS RESSALVAS DAS OBSERVAÇÕES ACIMA, BEM COMO, DAS CONSTATAÇÕES "IN LOCO" E DE PESQUISAS EM DOCUMENTOS DO CRI LOCAL, A SABER:

DO BEM

"PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 87,79,00 (OITENTA E SETE HECTARES E SETENTA E NOVE ARES), DE TERRAS EM PASTAGEM, SEM BENFEITORIAS, EXTRAÍDAS DA GLEBA TOTAL DE 321,79,00 (trezentos e vinte e um hectares e setenta e nove ares), DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº63 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA COMARCA, DE PROPRIEDADE DO RÉU SR MARCELO RIBEIRO LIMA, BRASILEIRO, SEPARADO, PRODUTOR RURAL, INSCRITO NO CPF/MF SOB Nº039.430.548- 53, PORTADOR DA CÉDULA DE IDENTIDADE COM REGISTRO GERAL (RG) SOB Nº2.432.703- SSP/SP, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA ALAGOAS, Nº46, HIGIENÓPOLIS, EM SÃO PAULO/SP".



DA AVALIAÇÃO

LEVANDO- SE EM CONSIDERAÇÃO QUE VOU PROCEDER A PRESENTE AVALIAÇÃO BASEADA EM TERRAS DE PASTAGEM, SEM BENFEITORIAS, E COM BASE NA MÉDIA DOS PREÇOS CORRENTES, DE IMÓVEIS SEMELHANTES AO ACIMA DESCRITO (método comparativo), BEM COMO, INFORMAÇÕES DE CORRETORES LOCAIS E DE TERRAS VENDIDAS NESTE MUNICÍPIO RECENTEMENTE, AVALIO O ALQUEIRE POR R\$60.000,00 (sessenta mil reais), PERFAZENDO O HECTARE A RAZÃO DE R\$24.793,38 (vinte e quatro mil, setecentos e noventa e três reais, e trinta e oito centavos), totalizando a parte ideal correspondente à 87,79,00ha (oitenta e sete hectares e setenta e nove ares), o valor de R\$2.176.610,80 (Dois milhões, cento e setenta e seis mil, seiscentos e dez reais, e oitenta centavos). O referido é verdade e dou fé

Guaranésia 17 de Novembro de 2017.

Raul de Lima e Silva

Oficial de Justiça Avaliador I
Matrícula TJMG Nº10085670

FONTE: CORRETORES LOCAIS E PROPRIETÁRIOS DE TERRA DO MUNICÍPIO (MÉTODO COMPARATIVO).