

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PROPRIEDADE: SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU

MATRÍCULA(S): 54.013

LOCALIDADE: PASSOS / MG

PROPRIETÁRIO: USINA ITAIQUARA S/A

FINALIDADE: AVALIAÇÃO PARTICULAR

MARÇO DE 2024




RESUMO DA AVALIAÇÃO - SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU

Cliente	Usina Itaiquara S/A	Data-base	Março de 2024
Emp. Avaliadora	Terra Soluções Ambientais e Agrárias Ltda.	ART	2620240475666

RESUMO DO IMÓVEL

Propriedade	SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU	Bioma	Cerrado
Município	Passos	RL (%)	20,00%
Estado	MG	Uso Solo Região	tradicional com agricultura e pecuária
Matrícula(s)	54013	Uso Solo Imóvel	cultura perene
Área (ha)	40,6770	Aproveitamento	88,60%

Aspectos Relevantes	O imóvel apresenta relevo suave-ondulado, numa altitude entre 850 e 900 metros, com predomínio de solos mistos, média fertilidade, com aptidão para agricultura e pecuária utilizada para produção de cultura perene, sem irrigação.
Roteiro de Acesso	Partindo de Passos pela rodovia MG-050, sentido Alpinópolis, seguir 15,00 km até chegar na propriedade avaliada situada na margem esquerda da rodovia.

Localização do imóvel	
	não encravado, acessado por estrada pública asfaltada
	estrada de asfalto
	A gleba está na margem de rodovia federal/estadual/municipal conforme registrado em mapa

RESUMO DO TRABALHO			
Localizado	Sim	Direito Mineral	Sobreposição parcial com DM
Vistoriado	Sim	Un. Conservação	Distante UC, 13,12 km
Confirmado	Restituição da matrícula, certificação e CAR	Terra Indígena	Não sobrepõe
Delimitado	Restituição da matrícula	Assentamento	Não sobrepõe
Sobreposição outro imóvel	Não	Quilombola	Não sobrepõe
Posseiro / Invasão	Não	Área Embargada	Não sobrepõe
Passivo Ambiental	RL	Alerta Desmatamento	Não sobrepõe
Grau Fundamentação	II	Grau Precisão	III

AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE			
MATRÍCULA 54013			
Item	Área (ha)	Valor Total Imóvel (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Terra nua	40,6770	5.227.546,56	3.843.609,54
Benfeitorias reprodutivas			
Agricultura	36,0400	0,00	0,00
Pastagem	0,0000	0,00	0,00
Silvicultura	0,0000	0,00	0,00
Benfeitorias não reprodutivas			
Averbadas	0,0000	0,00	0,00
Não averbadas	0,0000	0,00	0,00
Equipamentos			
Equipamentos		0,00	0,00
Passivos			
APP	0,0000	0,00	0,00
Reserva Legal	3,4984	31.485,60	31.485,60
Avaliação da MATRÍCULA 54013		5.196.060,96	3.812.123,94

TOTAL GERAL	Valor Total Imóvel (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
	5.196.060,96	3.812.123,94
R\$/ha	R\$/ha	
127.739,53	93.716,94	
R\$/Alqueirão	R\$/Alqueirão	
618.259,34	453.589,99	

1	OBJETIVO
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
2.1	REQUERENTE
2.2	RESPONSÁVEL TÉCNICO
2.3	CONDIÇÕES GERAIS
3	VISTORIA
4	IMÓVEL AVALIANDO
4.1	REGIÃO E ACESSO
4.2	USO DO SOLO
4.3	SITUAÇÃO AMBIENTAL
4.3.1	RESERVA LEGAL
4.3.2	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)
4.4	CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO
4.5	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO
4.6	INTERFERÊNCIAS EXTERNAS
5	AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE
5.1	VALOR DA TERRA NUA
5.1.1	FATOR ELASTICIDADE
5.1.2	FATOR NOTA AGRONÔMICA
5.1.3	FATOR ÁREA
5.2	BENFEITORIAS REPRODUTIVAS
5.3	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS
5.4	EQUIPAMENTOS
5.5	PASSIVO AMBIENTAL
5.6	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO
6	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7	TERMO DE ENCERRAMENTO

1 OBJETIVO

Elaboração do laudo de avaliação do imóvel rural denominado:

- ✓ Propriedade: SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU
- ✓ Matrícula(s): 54013 (Anexo)
- ✓ Município: Passos
- ✓ Comarca: Passos
- ✓ Estado: MG

Serão feitos todos os esforços para obter no trabalho grau de fundamentação II e grau de precisão III.

A finalidade exclusiva desta avaliação é a determinação do valor de mercado e valor de liquidação forçada da(o) SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU para fins de avaliação patrimonial para o Avaliação Particular.

A data-base para o presente laudo de avaliação é Março de 2024.

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 REQUERENTE

- ✓ Razão Social: Usina Itaiquara S/A.
- ✓ CPF / CNPJ nº: 72.111.321/0001-74.
- ✓ Endereço: Estrada Tapiratiba - Igarai.
- ✓ Município: Tapiratiba / SP.

2.2 RESPONSÁVEL TÉCNICO

- ✓ Empresa: Terra Soluções Ambientais e Agrárias Ltda.
- ✓ Resp. Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade.
- ✓ Engenheiro Agrônomo.
- ✓ CREA/SP: 5060343066.
- ✓ ART: 2620240475666 (Anexo).

2.3 CONDIÇÕES GERAIS

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

A(s) área(s) informada(s) da(s) matrícula(s) / propriedade(s) foi(ram) obtida(s) por meio de observação à(s) documentação(ões) que foi(ram) fornecida(s) por V. Sas. ou por meio de consulta(s) a sistema(s) informatizado(s), não sendo objeto deste trabalho qualquer medição em campo para validação da(s) informação(ões) obtida(s).

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

Utilizou-se para os cálculos do valor da terra nua (VTN) a pesquisa de valores de terra realizada junto à corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados durante a execução dos trabalhos.

Não foi considerada a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados, nem efetuada análise jurídica da documentação do imóvel. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecido(s) pelo interessado ou terceiros. Esta avaliação é independente e livre de qualquer(isquer) vantagem(ns) ou envolvimento da(s) pessoa(s) que realizou(aram) o(s) serviço(s).

Este laudo e os valores identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante. Sua distribuição a outras partes, somente será autorizado mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

3 VISTORIA

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 14 março 2024, com acompanhamento do(a) Sr. Paulo.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação dos solos segundo o Sistema de Classe de Capacidade de Uso, base do processo de avaliação da terra nua.

Durante a vistoria aproveitou-se para estudar o entorno imediato da propriedade de forma a caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na mesma região geoeconômica.

Resumo da vistoria.



4 IMÓVEL AVALIANDO

Denominação: SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU.

Município: Passos / MG.

Coordenadas Sede: Zona: 23 K, 7708898 m S, 347810 m E

A propriedade é formada por 1 matrícula(s): 54013, trata-se de avaliação da área total do imóvel. A(s) matrícula(s) está(ão) no Anexo. O imóvel possui matrícula(s) do tipo "Ad Mensuram". Vide a situação de cada uma da(s) matrículas na tabela abaixo.

Situação jurídica do imóvel.

Matrículas	Proprietário	Tipo Matrícula	Restituição da Matrícula ^(A)
54.013	Agropecuária Vale do Rio Grande S/A.	"Ad Mensuram"	permite(m) a restituição total da(s) matrícula(s), com a localização da(s) mesma(s), pela(s) coordenada(s) fornecida(s)

(A) Restituição: 1) com localização total = matrícula que permite a restituição completa da área e possui coordenada para localização em campo. 2) com localização parcial = matrícula que permite a restituição de parte da área e possui coordenada para localização em campo. 3) sem localização = matrícula que permite a restituição, completa ou parcial, mas que não possui coordenada para localização em campo.

A tabela abaixo apresenta a situação da(s) matrícula(s) da SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU quanto a certificação junto ao INCRA e a retificação junto ao CRI.

Situação da certificação e retificação do imóvel.

Matrícula	Certificação ^(B)	Código Certificação INCRA ^(C)	Área Certificação (ha)
54.013	certificada no Sigef	5ff028ab-1f1e-4cfc-90cb-84ee9dc6b595	40,6770
Área (ha)			40,6770

(B) Opções para a Certificação: 1) certificação no Sigef = certificação realizada no Sigef, sistema atual. 2) certificação no SNCI = certificação realizada no SNCI, sistema antigo. 3) certificação cancelada = certificação realizada, mas cancelada na base de dados do INCRA. 4) não certificada = matrícula ainda não certificada no INCRA. - (C) Código Certificação INCRA: 1) número QRCode = certificação no Sigef. 2) número com 14 dígitos = certificação no SNCI. - **OBSERVAÇÃO: A Lei 10.267 estabelece prazos para a certificação dos imóveis rurais, atualmente já está vencido o prazo para todos os imóveis com área superior a 25 hectares.**

Matrícula	Retificação ^(D)	Área Retificação (ha)
54.013	retificada, com certificação	40,6770
Área (ha)		40,6770

(D) Retificação: 1) retificada com certificação = significa que a matrícula já foi retificada no CRI com as informações da certificação do INCRA. 2) retificada sem certificação = significa que a matrícula já foi retificada no CRI, mas não com as informações da certificação do INCRA. 3) retificada, com certificação corrigida (SNCI p/ SIGEF) = significa que a matrícula já foi retificada no CRI com as informações da certificação do INCRA realizada no sistema atual (Sigef). 4) não retificada = significa que a matrícula ainda não foi retificada no CRI.

Na sequência a determinação da área do imóvel para fins da avaliação.

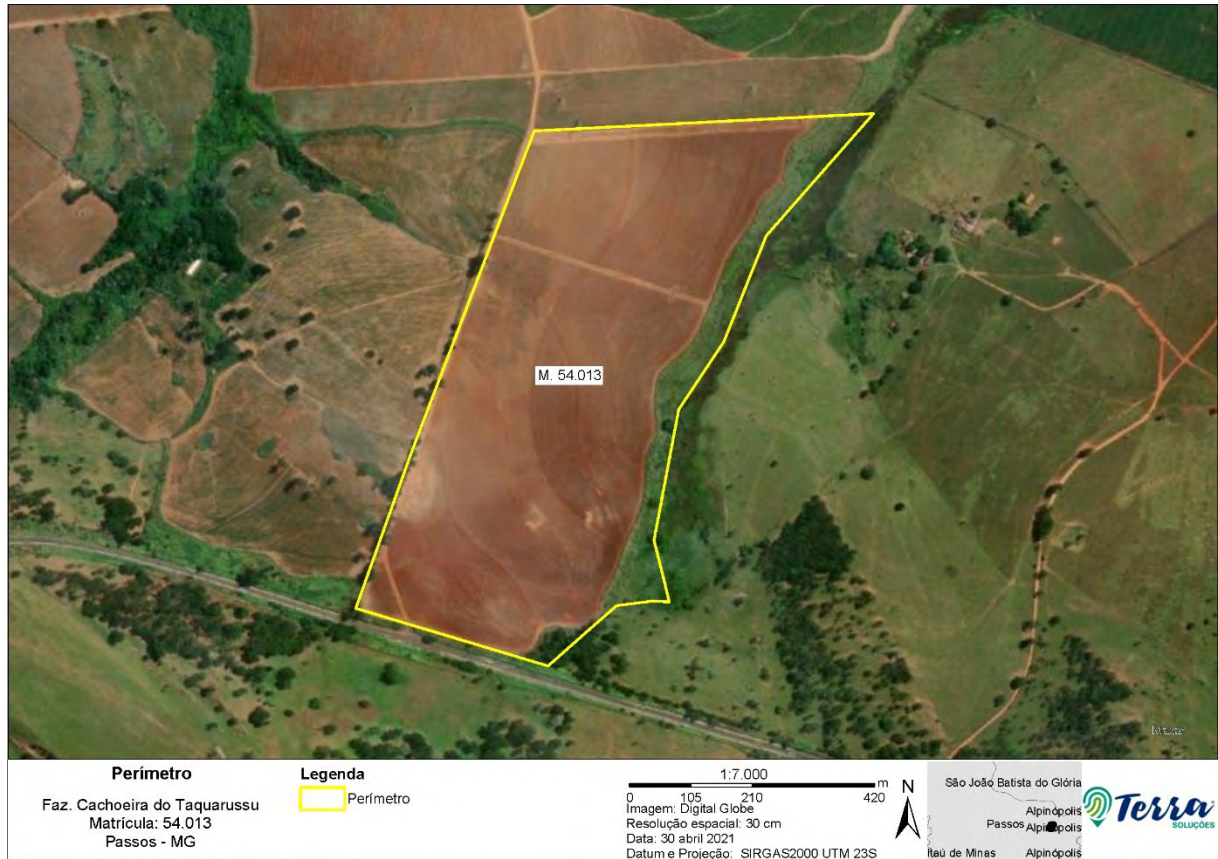
Área do imóvel.

Matrículas	Área (ha)					Utilizada ^(E)
	Matrícula	Certificação	CAR	Lev. Topográfico	Croqui	
54.013	40,6770	40,6770	40,6589			40,6770
Área (ha)	40,6770	40,6770	40,6589	0,0000	0,0000	40,6770

(E) Área Utilizada: quando a área da matrícula estiver retificada com a certificação do INCRA a área utilizada é a da matrícula retificada, quando não for a área utilizada para fins de garantia bancária é a menor área, já quando for avaliação particular e a matrícula não estiver retificada no INCRA a área utilizada será da certificação quando existente, se não existir será utilizada a menor área.

A seguir a planta com a área da SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU.

Planta da SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU.



A situação do CCIR do(s) imóvel(is) está apresentado na tabela abaixo. O(s) documento(s) CCIR(s) está(ão) em Anexo.

CCIR.

Matrícula	Nº INCRA	Documento CCIR	Situação CCIR	Pendência / Divergência CCIR
54.013	434.221.009.920-7	Sim	vigente, exercício atual	nome do imóvel, área e número matrícula

OBSERVAÇÃO: o documento CCIR é obrigatório para todo imóvel rural, ele deve ser renovado anualmente no mês de setembro, ou seja, deve ser apresentado o CCIR vigente do referido exercício.

4.1 REGIÃO E ACESSO

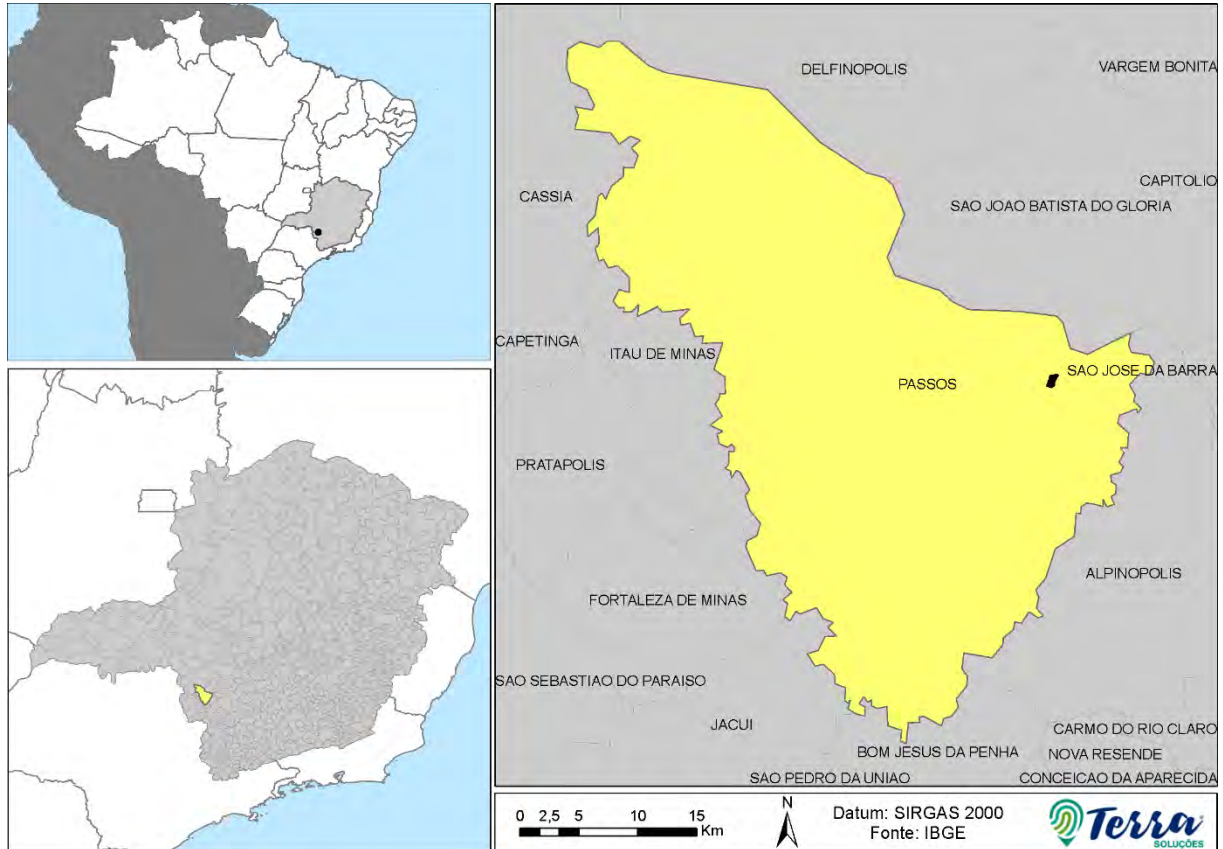
O imóvel está localizado no município de Passos, Estado de MG.

Classificação da situação do imóvel.

Matrícula	Acesso Geral ^(F)	Tipo Acesso
54.013	A gleba está na margem de rodovia federal/estadual/municipal conforme registrado em mapa	estrada de asfalto

O roteiro de acesso para o imóvel pode ser assim resumido: Partindo de Passos pela rodovia MG-050, sentido Alpinópolis, seguir 15,00 km até chegar na propriedade avalianda situada na margem esquerda da rodovia.

Localização da SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU.



Localização da SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU.



A classificação do acesso à propriedade se encontra resumido na tabela abaixo.

Roteiro de acesso.



4.2 USO DO SOLO

A propriedade vem sendo explorada pelo arrendatário do imóvel, com: cultura perene. No momento da avaliação a propriedade possuía as seguintes culturas: cana-de-açúcar.

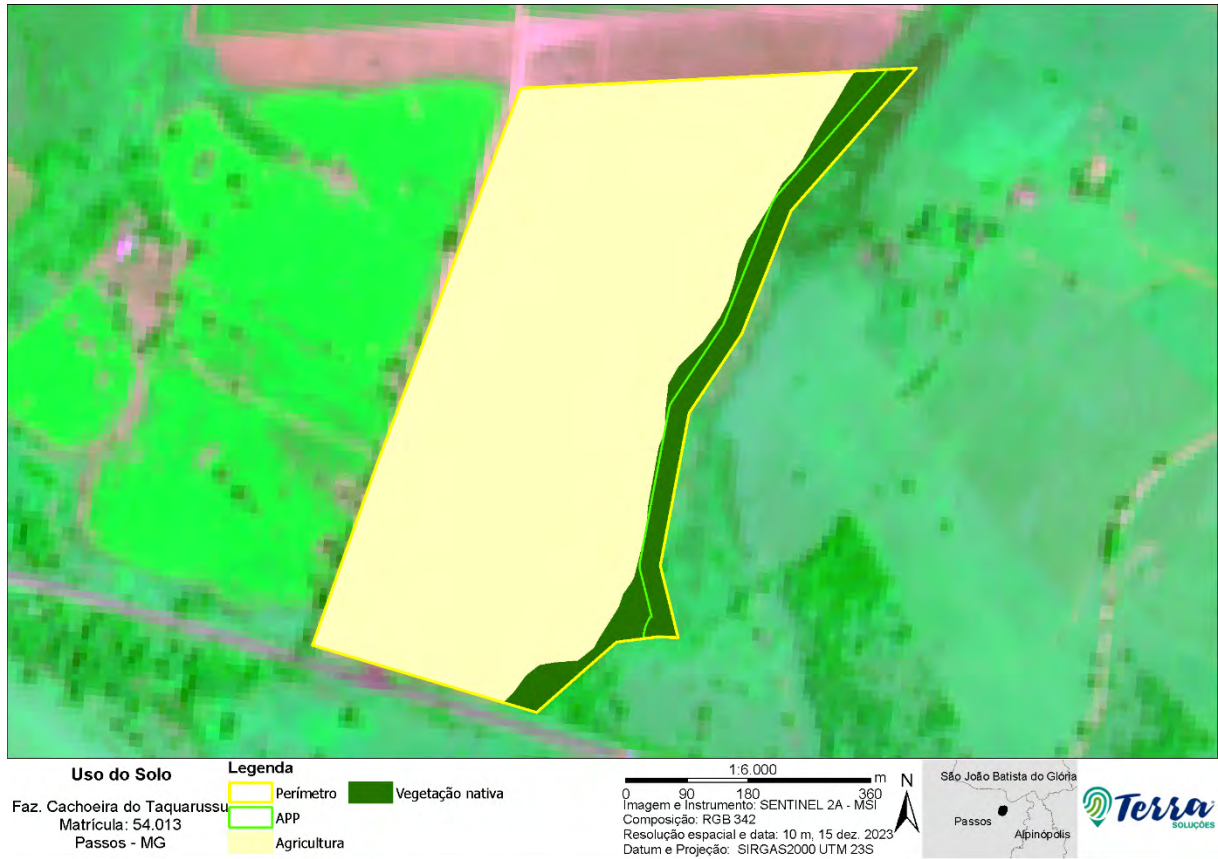
O imóvel apresenta atualmente uma área aproveitável de 88,60%

Quadro uso do solo.

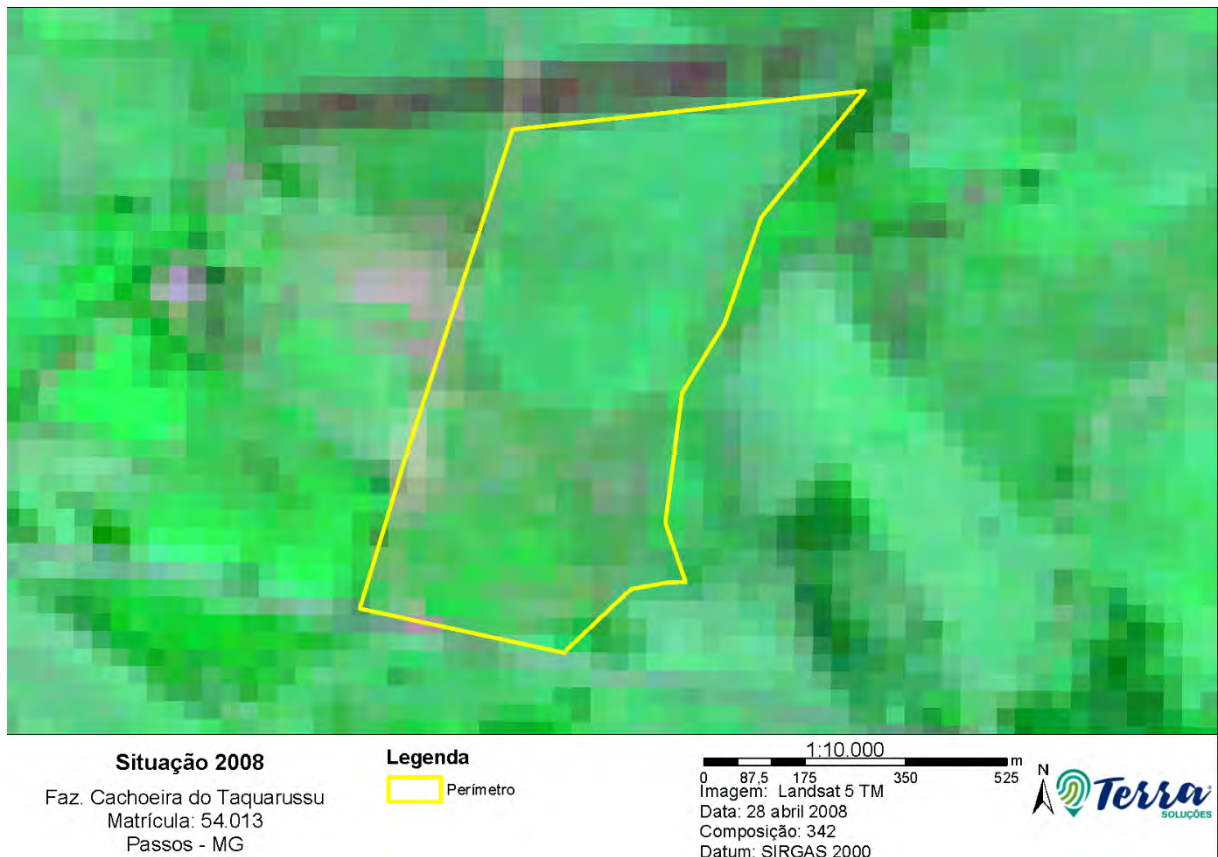
USO DA TERRA	ÁREA (ha)				Total (ha)	Total (%)
	Sem restrição	APP	Reserva Legal			
Agricultura	36,0400	0,0000	0,0000	36,0400	88,60%	
Pastagem	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%	
Silvicultura	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%	
Lago / Açude	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%	
Benfeitoria	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%	
Sem Uso	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%	
Vegetação Nativa	1,7896	2,8474	0,0000	4,6370	11,40%	
Total (ha)	37,8296	2,8474	0,0000	40,6770	100,00%	
Total (%)	93,00%	7,00%	0,00%	100,00%		

OBSERVAÇÃO: Uso do solo identificado com as informações levantadas durante a vistoria do imóvel conjugadas com a interpretação de imagens de satélite, apoiadas com os dados cadastrados no CAR e na matrícula, caso das APP's e reserva legal.

Planta de uso do solo.



Uso do solo em 2008.



Uso do solo atual.



Situação Atual
Faz. Cachoeira do Taquarussu
Matrícula: 54.013
Passos - MG

Legenda
 Perímetro

1:10.000
0 90 180 360 540 m
Imagem: SENTINEL 2A - MSI
Data: 15 dez. 2023
Composição: 342
Datum: SIRGAS 2000



Entre 2008 e a data atual não houve novas aberturas na propriedade.

Vista da área.

Sítio Cachoeira do Taquarussu



23 S 0313900 7626779 759 m

13-03-2024 12:10:27

Vista da área.

Sítio Cachoeira do Taquarussu



23 S 0313201 7626518 766 m

13-03-2024 12:15:22

Vista da área.

Sítio Cachoeira do Taquarussu



23 S 0314011 7627043 748 m

13-03-2024 12:20:26

Vista da área.

Sítio Cachoeira do Taquarussu



23 S 0313422 7626548 782 m

13-03-2024 12:12:43

Vista da área.

Sítio Cachoeira do Taquarussu

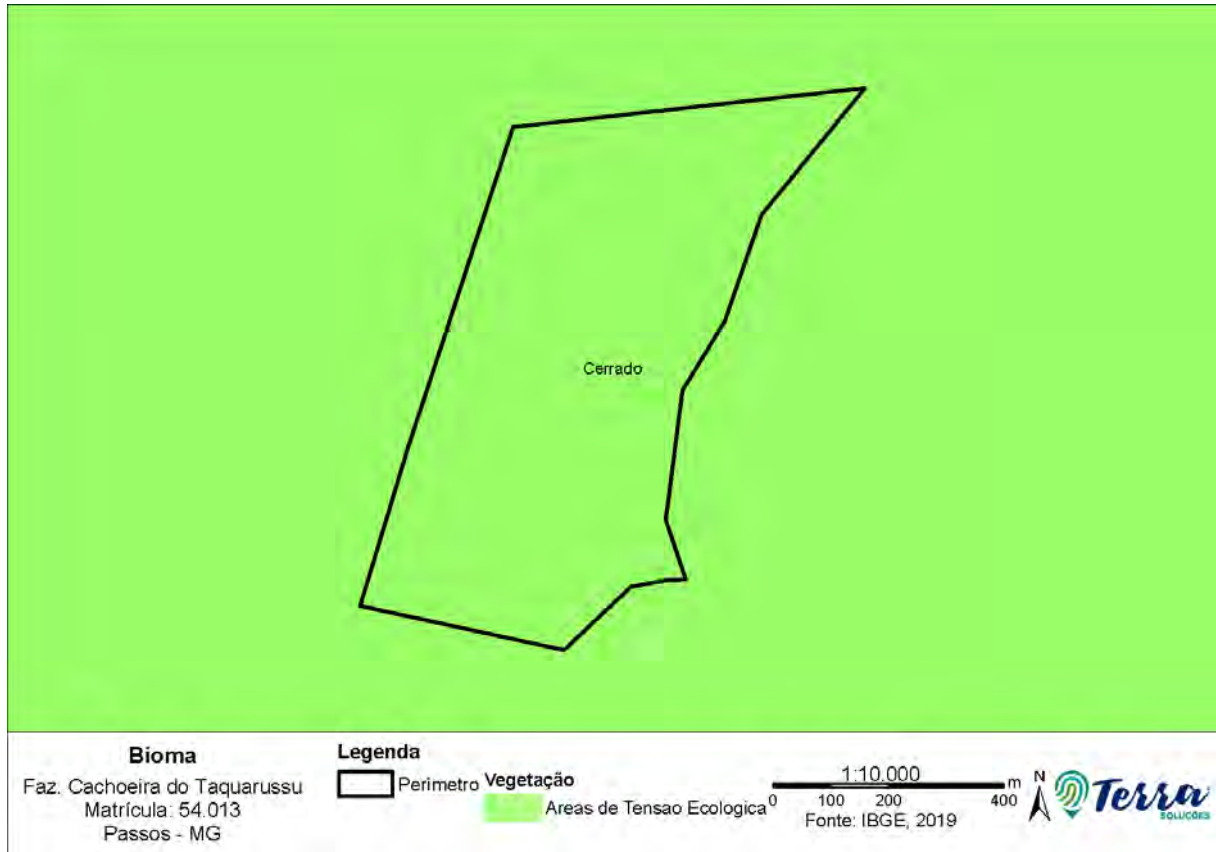


23 S 0314011 7627043 748 m

13-03-2024 12:20:24

4.3 SITUAÇÃO AMBIENTAL

Bioma na região da propriedade avalianda, segundo mapa de Biomas do IBGE.



Situação do CAR por matrícula(s).

Matrícula	Inscrição	CAR		
		Situação	Área (ha)	Parcial / Total ^(G)
54.013	MG-3147907- EA65207D62AE46E7BAA936EA8E0C32FB	ativo, aguardando análise	40,6589	total

OBSERVAÇÃO: A inscrição do imóvel rural no CAR é obrigatória, conforme exigência da Lei nº 12.651/2012.
- (G) CAR Parcial ou Total: 1) Parcial = quando a inscrição compreender mais de uma matrícula. 2) Total = quando a inscrição compreender exclusivamente a matrícula em análise.

4.3.1 RESERVA LEGAL

Resumo da averbação de reserva legal.

Matrícula	Amazônia Legal	Bioma	Averbação Reserva Legal Matrícula				
			Matrícula	Compensação ^(H)		Total	
			Área (ha)	Área (ha)	Matrícula ^(I)	Área (ha)	%
54.013	Não	Cerrado	0,0000	0,0000		0,0000	0,00%

(H) Compensação: significa que consta na matrícula do imóvel compensação da reserva legal, no formato extra propriedade, ou seja, uma matrícula fora dos limites da propriedade fornece vegetação nativa para compor a necessidade de reserva legal da matrícula avaliada. (I) Matrícula: identifica qual a matrícula que fornece a área de reserva legal para a matrícula avaliada.

Matrícula	Situação RL ^(J / K)	Averbação Reserva Legal CAR					
		Área Declarada RL (ha)	Compensação		Total		
			Área (ha)	Localização	Área (ha)	%	
54.013	área de reserva legal averbada vetorizada	total	1,8827	0,0000	intrapropriedade	1,8827	4,63%

(J) Situação RL: a primeira coluna identifica se a reserva legal consta no CAR da matrícula, se constar qual o status desta área de reserva legal: averbada e vetorizada ou aprovada não averbada vetorizada ou proposta vetorizada ou não vetorizada. (K) Situação RL: identifica se a reserva legal é apenas da matrícula ou se é de um conjunto de matrículas.

Resumo da situação da área de reserva legal da propriedade.

Matrícula	Averbação RL / RL CAR ^(L)	Compensação	RL Exigido (%)	RL Mat. Averbado / CAR (%)	Veg. Nativa Existente (%)	Passivo de RL (ha)
54.013	Sim, CAR	Não	20,00%	4,63%	11,40%	3,4984

(L) Averbação Mat. RL / RL CAR: significa que quando existir a averbação da RL na matrícula e constar no CAR, será analisado qual a mais restritiva, ou seja, qual determina maior área de reserva legal, que então será considerada como base nesta avaliação.

4.3.2 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

A situação da área de preservação permanente (APP) está resumida na tabela a seguir.

Resumo da situação da área de preservação permanente da propriedade.

Matrícula	APP no CAR ^(M)	Passivo de APP (ha)
54.013	APP em área consolidada / remanescente vegetação nativa	0,0000

(M) APP no CAR: informa o status declarado no CAR para a(s) área(s) de APP da matrícula / propriedade.

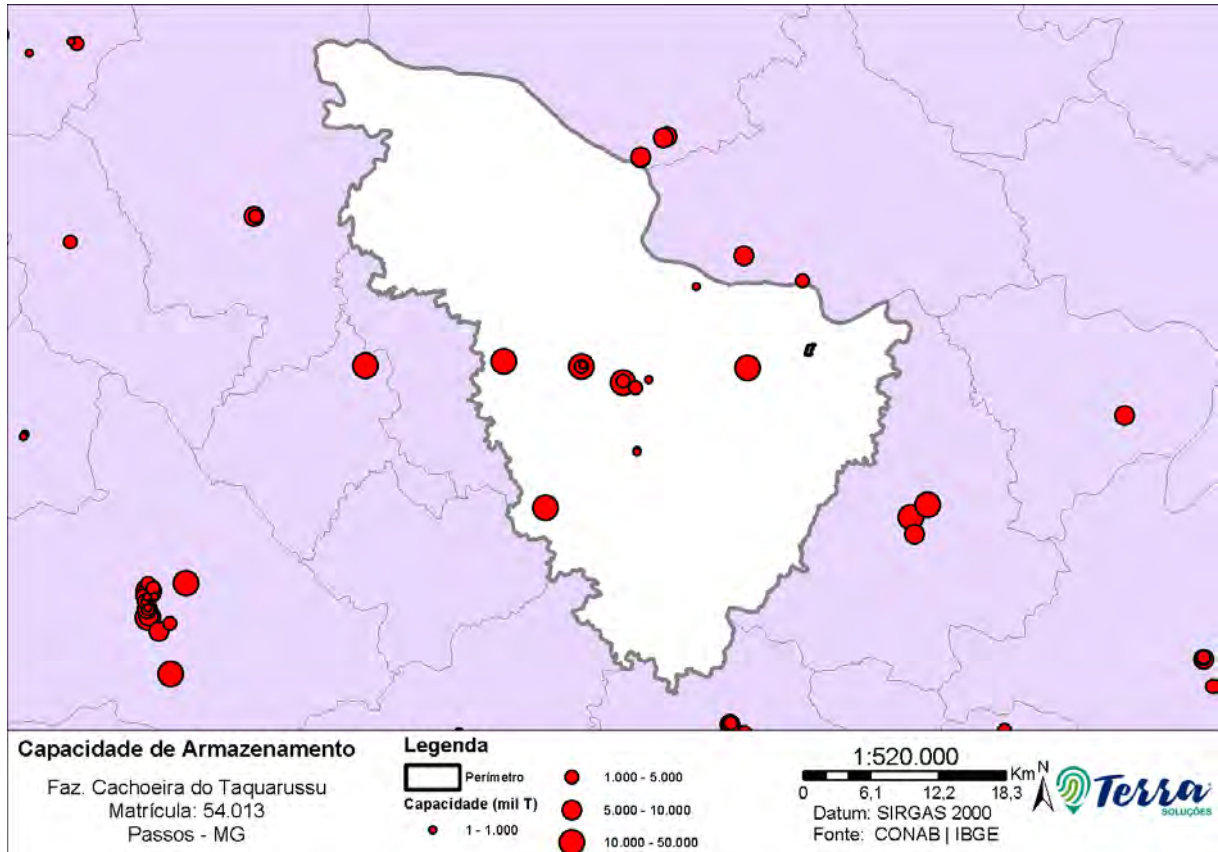
4.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

Propriedade situada na região de sul / sudoeste de Minas. A propriedade conta com córregos na divisa, dentro da bacia do Rio Grande, pertencente a bacia hidrográfica do Rio Paraná. A região é um polo produtor de grãos (soja / milho), de cana-de-açúcar, de pecuária de corte, de pecuária de leite e de suinocultura, com relevo suave-ondulado a ondulado, terras mistas com média fertilidade, e chuvas entre 1.500 a 1.600 mm / ano, com poucas áreas irrigadas, tradicional com agricultura e pecuária.

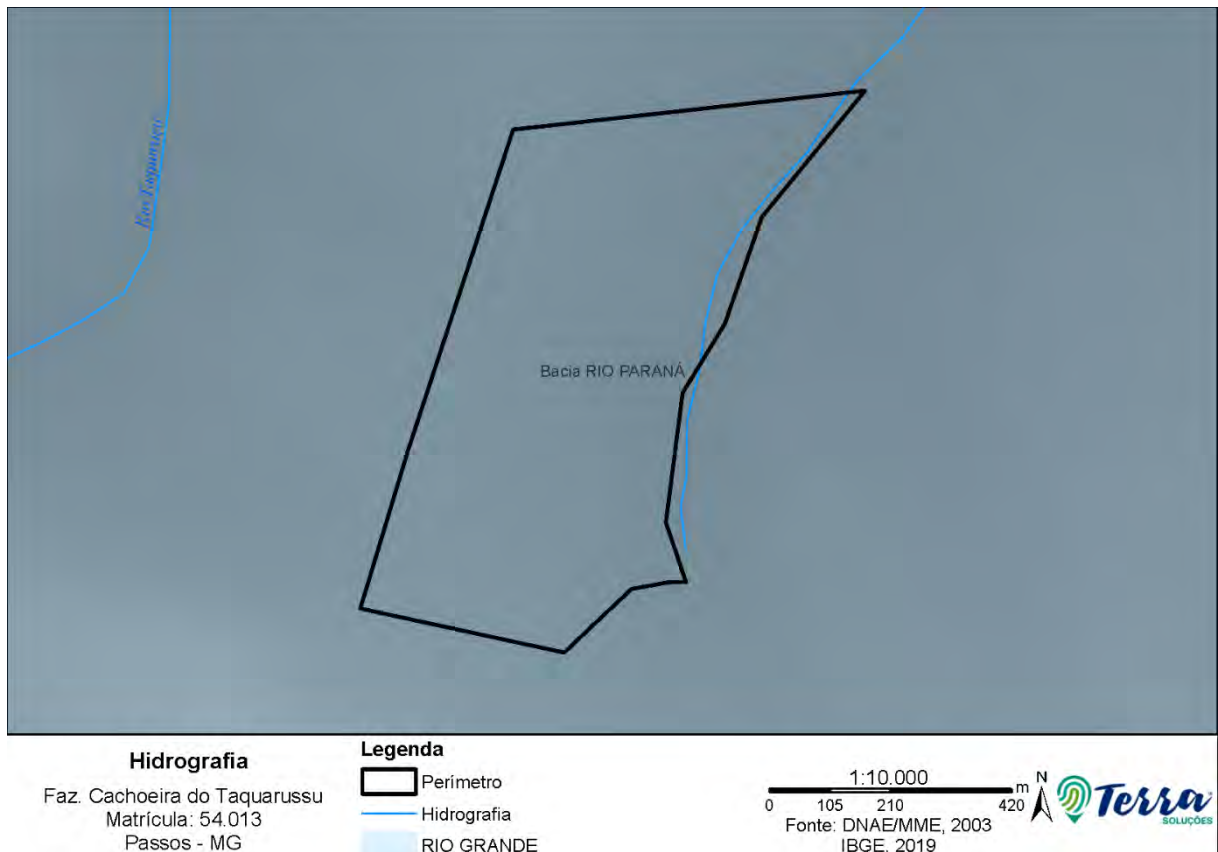
O imóvel apresenta relevo suave-ondulado, numa altitude entre 850 a 900 metros, com predomínio de solos mistos, média fertilidade, como: Latossolo Vermelho, distrófico, Cambissolo Háplico Tb, distrófico e Argissolo Vermelho, distrófico. Região rios com grandes volumes de água. Com aptidão para agricultura e pecuária, utilizada para produção de cultura perene, sem irrigação.

As condições climáticas de Passos são caracterizadas por um clima tropical. Durante o inverno, verifica-se uma diminuição significativa dos níveis de precipitação em Passos em comparação com os meses de verão. O clima é classificado como Aw de acordo com a Köppen e Geiger. A temperatura média anual em Passos é 21.5 °C. 1288 mm é a pluviosidade média anual.

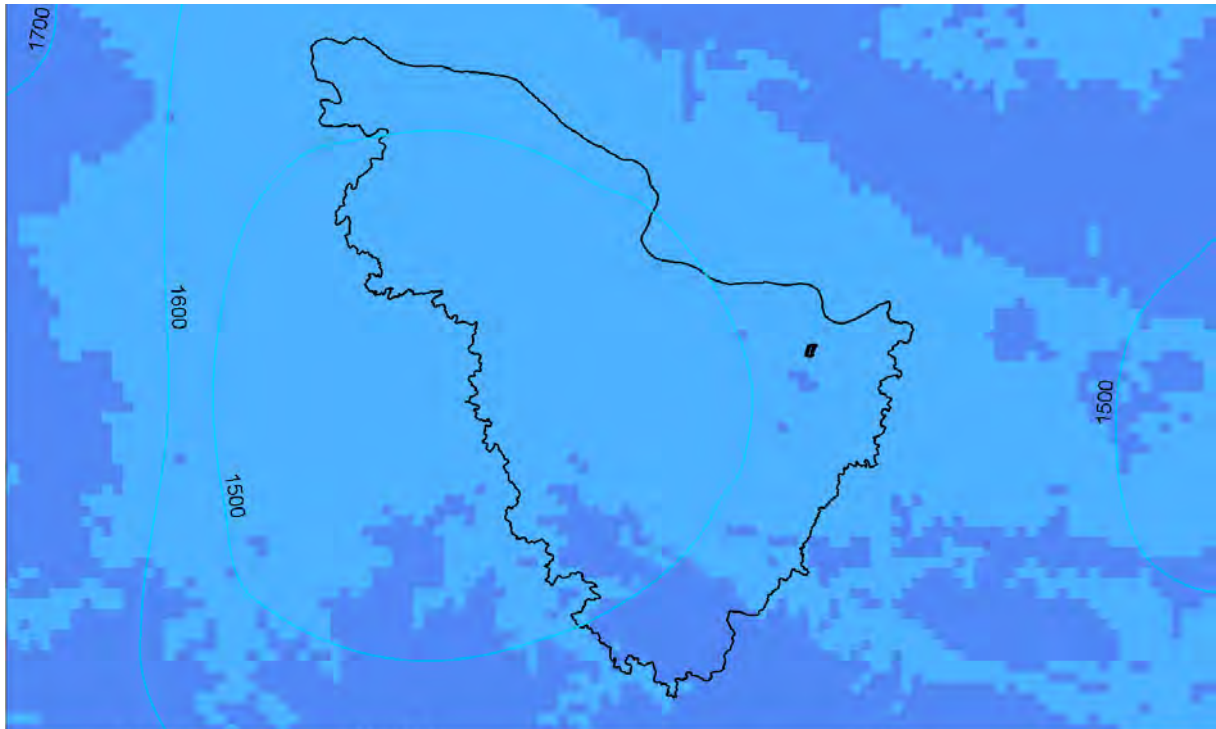
Capacidade de armazenamento da região.



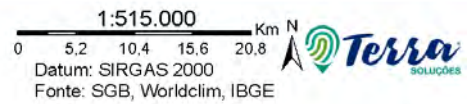
Bacia Hidrográfica.



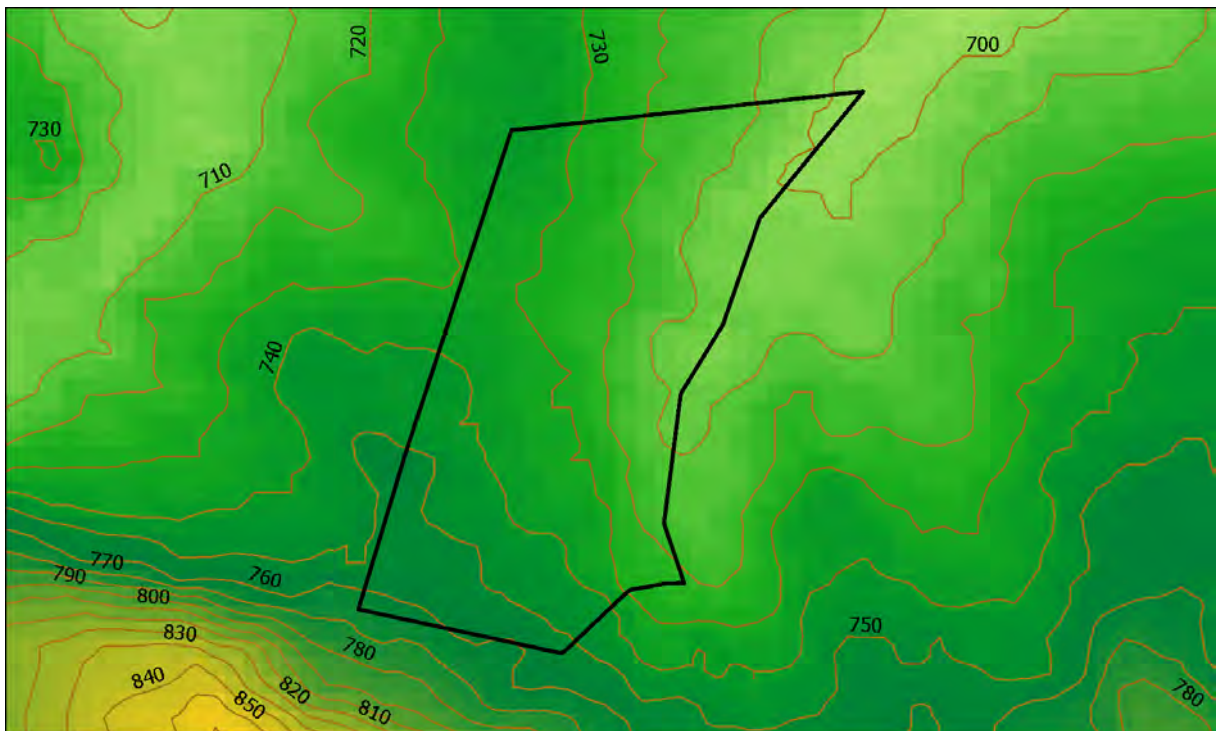
Pluviosidade.



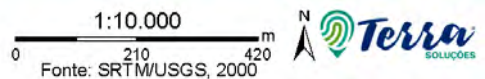
Precipitação
Faz. Cachoeira do Taquarussu
Matrícula: 54.013
Passos - MG



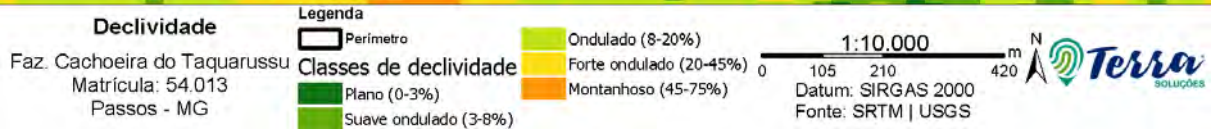
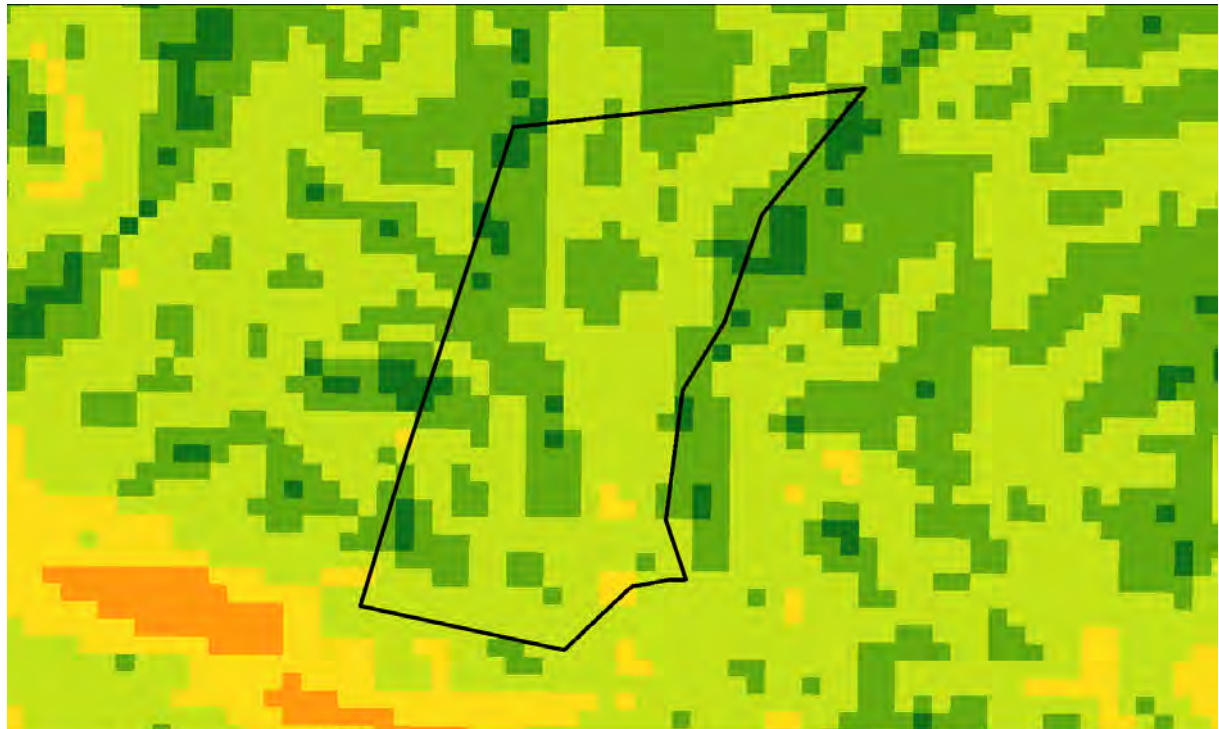
Relevo da propriedade avaliada.



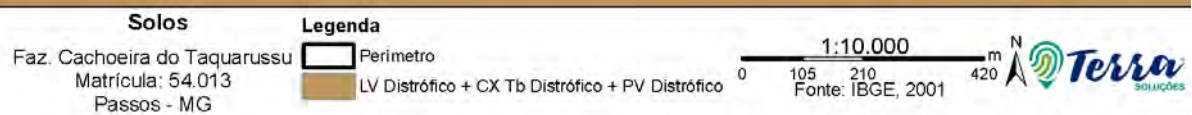
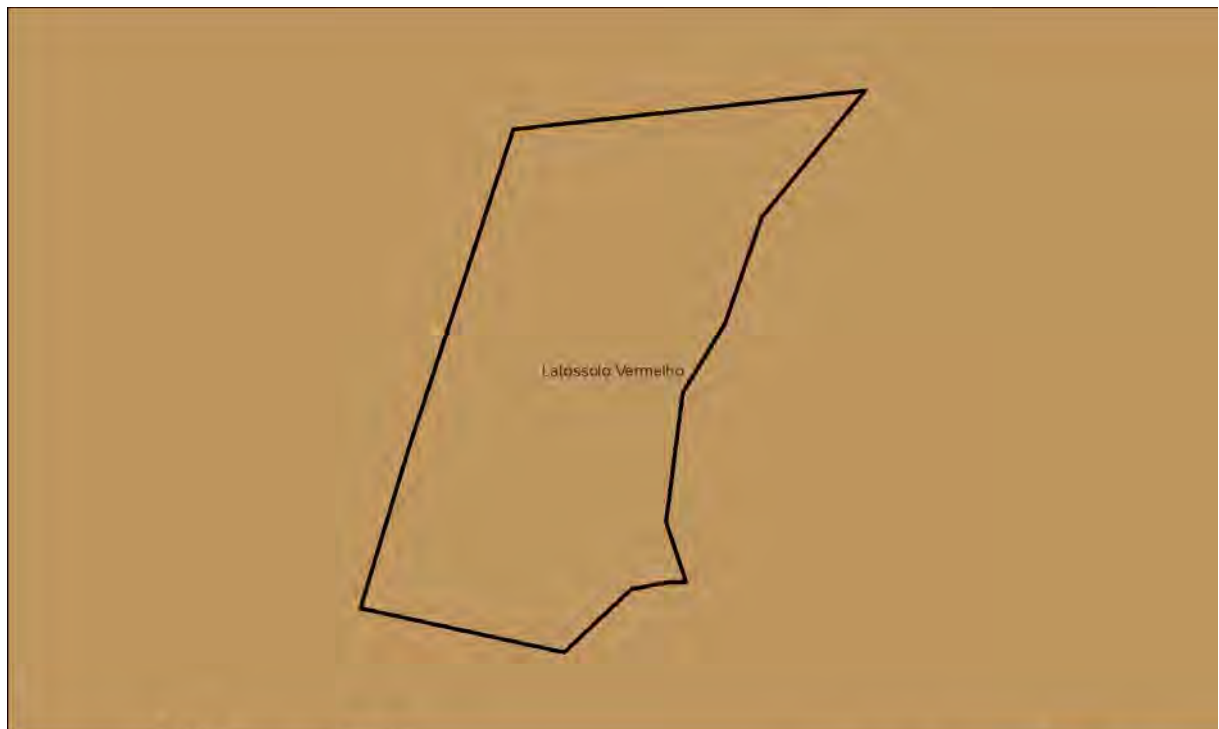
Relevo
Faz. Cachoeira do Taquarussu
Matrícula: 54.013
Passos - MG



Declividade da propriedade avaliada.



Solos da região da propriedade avaliada.



4.5 CLASSES DE CAPACIDADE DE USO

Este sistema por capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras.

Quadro de classes de capacidade de uso do solo.

Item	Classe de Capacidade de Uso:							
	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	III	IV	VI	VIII				
Área (ha)	36,0400	0,0000	0,0000	4,6370	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	88,60%	0,00%	0,00%	11,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Planta de classe de capacidade de uso.



4.6 INTERFERÊNCIAS EXTERNAS

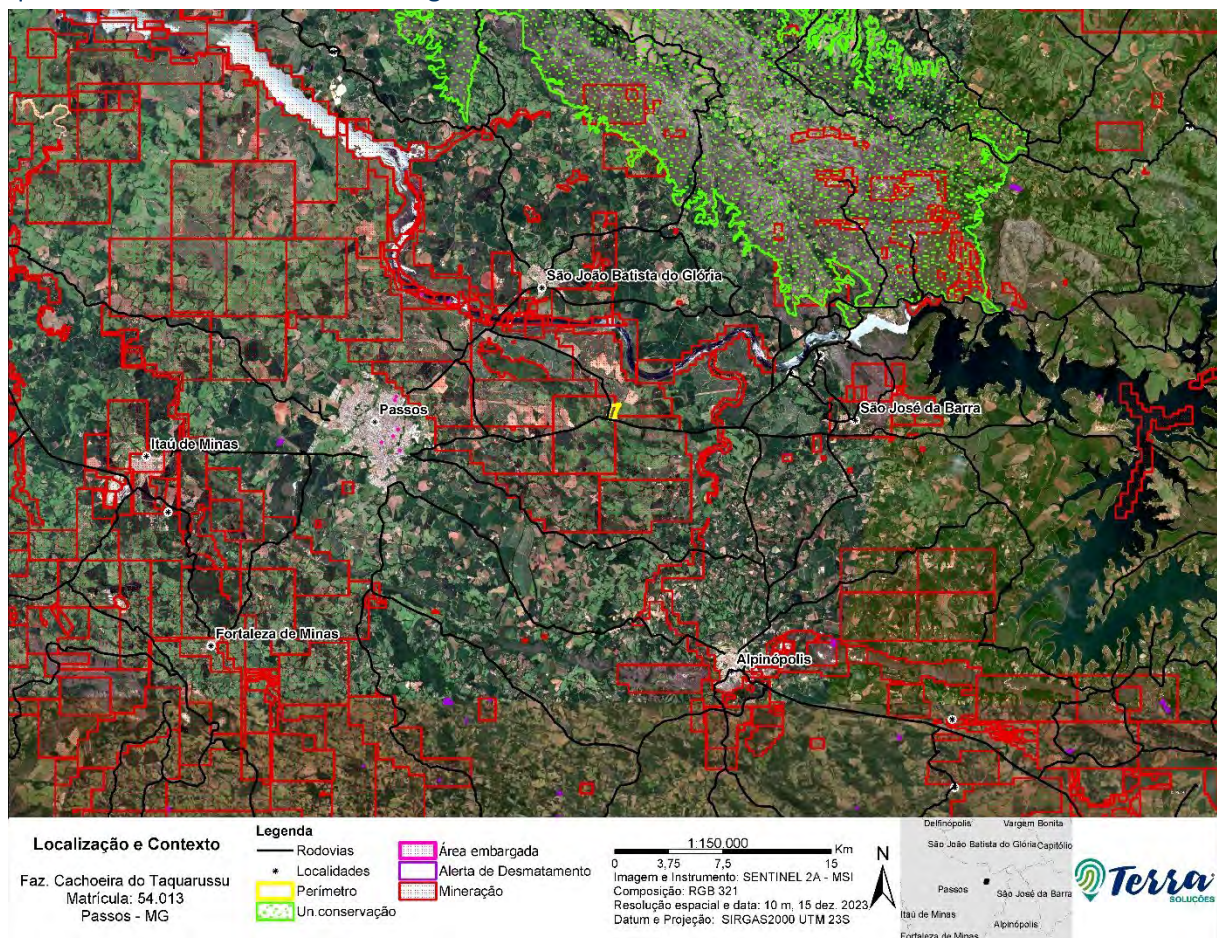
Na análise deste tópico é feita a comparação da localização do imóvel avaliando com a base de dados das terras indígenas da FUNAI, com as áreas Quilombolas, com os Assentamentos Rurais e com as Unidades de Conservação.

A base de dados tem origem da Funai, INCRA e do Ministério do Meio Ambiente, sendo atualizada mensalmente.

As restrições impostas nos planos de manejo de unidades de conservação podem afetar drasticamente o valor das terras em uma região, sendo importante apurar se o imóvel em questão se encontra dentro ou nas proximidades de uma área ambientalmente protegida. No caso de estar dentro da zona de amortecimento, os impactos são menores, mas devem ser considerados.

Na sequência a planta ilustrando estas interferências sobre a propriedade avaliada.

Comparação da área do imóvel com terras indígenas, unidades de conservação, assentamentos e quilombolas e direito mineral da região.



O direito minerário pode incidir sobre qualquer tipo de propriedade, de qualquer titularidade, na fase de pesquisa ou lavra, portanto sua verificação é importante para minimizar riscos à propriedade.

Importante frisar que só tem valor econômico a lavra devidamente registrada e autorizada junto ao Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM), em exploração.

O site SIGMINE do DNPM sofre atualizações diárias quanto as informações referentes aos processos minerários.

Unidade de conservação.

Unidade Conservação	Matrícula	Sobreposição	Distância Média (km)	
Parque Nacional da Serra da Canastra	54013	proximidade	13,12	
Área Total (ha)	Área Total (%)	Área Agricultável (ha)	Área Agricultável (%)	Risco
0,0000	0,00%	0,0000	0,00%	Sim

Zoneamento não identificado zoneamento

A proximidade e/ou vizinhança da(s) matrícula(s) com a UC, sem zoneamento definido, pode apresentar risco que pode ou não interferir na avaliação da propriedade, por ser um fato ainda em consolidação na região, que pode vir a interferir na continuidade da produção.

Mapa do direito mineral.



Direito mineral.

Direito Mineral	Fase	Minério	Titular			
	autorização de pesquisa	zinco	Nexa Recursos Minerais S/A			
832704/2016	Sobreposição					
	Situação	Matrícula(s)	Total* (ha)	Total* (%)	Agricultável** (ha)	Agricultável** (%)
	parcialmente	54013	7,4731	18,37%	4,8057	13,33%
Risco	Última Movimentação	Movimentação				
Não	01/10/2021	2481 - Vencimento alvará alterado resolução 76/2021- covid				

A sobreposição, parcial e/ou integral, da(s) matrícula(s) com direito mineral nas fases: disponibilidade, requerimento ou autorização de pesquisa ou dado não cadastrado significa que não apresenta risco na avaliação da propriedade, por ser um fato ainda em fase inicial que pode ou não interferir na continuidade da produção, não afetando consequentemente a avaliação do imóvel.

Direito mineral.

Direito Mineral	Fase	Minério	Titular			
	disponibilidade	zinco	Nexa Recursos Minerais S/A			
832705/2016	Sobreposição					
	Situação	Matrícula(s)	Total* (ha)	Total* (%)	Agricultável** (ha)	Agricultável** (%)
	parcialmente	54013	0,1021	0,25%	0,0000	0,00%
Risco	Última Movimentação	Movimentação				
Não	01/10/2021	2481 - Vencimento alvará alterado resolução 76/2021- covid				

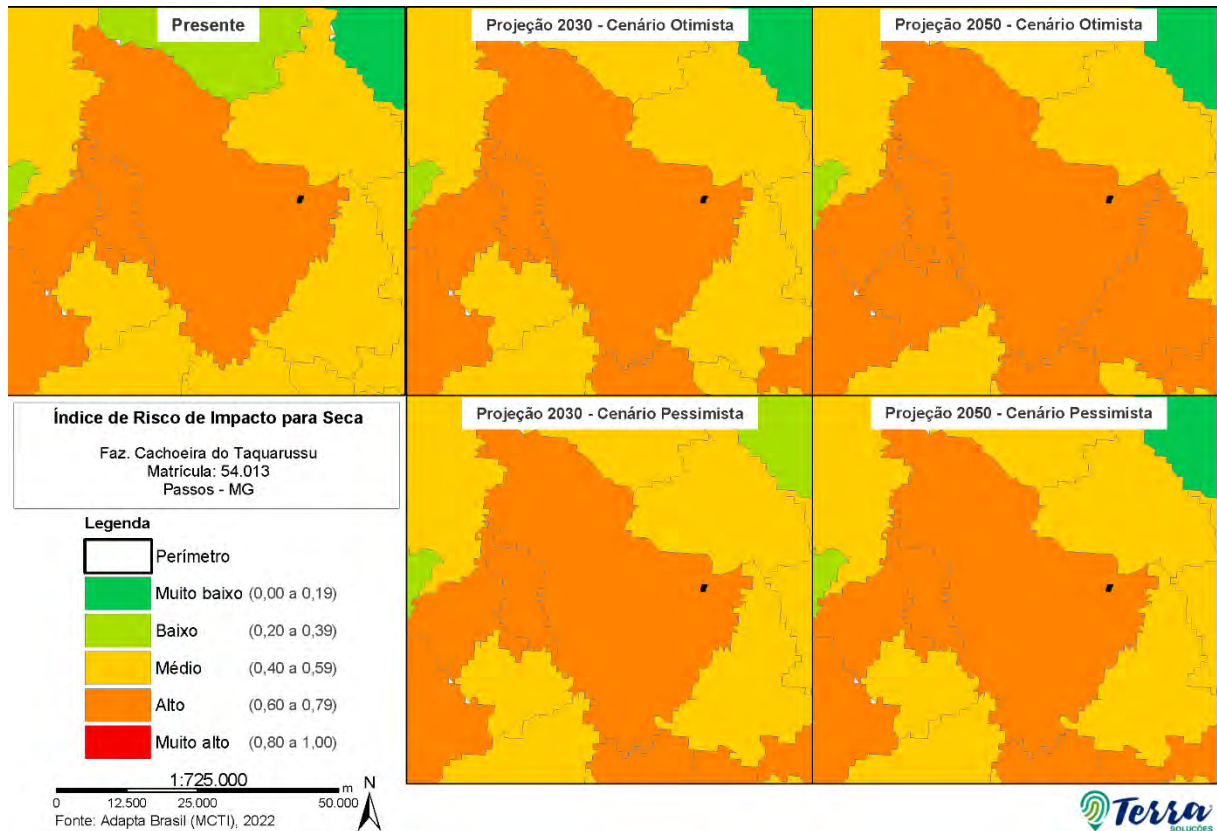
A sobreposição, parcial e/ou integral, da(s) matrícula(s) com direito mineral nas fases: disponibilidade, requerimento ou autorização de pesquisa ou dado não cadastrado significa que não apresenta risco na avaliação da propriedade, por ser um fato ainda em fase inicial que pode ou não interferir na continuidade da produção, não afetando consequentemente a avaliação do imóvel.

Direito mineral.

Direito Mineral	Fase	Minério	Titular			
	autorização de pesquisa	zinco	Nexa Recursos Minerais S/A			
833382/2006	Sobreposição					
	Situação	Matrícula(s)	Total* (ha)	Total* (%)	Agricultável** (ha)	Agricultável** (%)
	parcialmente	54013	33,0841	81,33%	31,2346	86,67%
Risco	Última Movimentação	Movimentação				
Não	05/09/2013	1872 - Arquivamento autoinfração				

A sobreposição, parcial e/ou integral, da(s) matrícula(s) com direito mineral nas fases: disponibilidade, requerimento ou autorização de pesquisa ou dado não cadastrado significa que não apresenta risco na avaliação da propriedade, por ser um fato ainda em fase inicial que pode ou não interferir na continuidade da produção, não afetando consequentemente a avaliação do imóvel.

Mapa do risco de seca.



Risco de seca.

Índice de Risco de Impacto para Seca		
Município	Estado	Data da consulta
Passos	MG	13/03/2024
Presente	Risco Alto	
Ano	Cenário Otimista	Cenário pessimista
2030	Alto	Alto
2050	Alto	Alto

5 AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente na Parte 1: Procedimentos Gerais (2019) e na Parte 3: Imóveis Rurais (2019).

Importante destacar que a avaliação é feita em moeda nacional corrente (Reais – R\$) e para valor à vista, diferente do normalmente encontrado no mercado imobiliário que é a comercialização de imóveis rurais à prazo.

Para cumprir uma exigência de avaliações, cabe ressaltar que será confrontado nos trabalhos de avaliação a área do imóvel avaliando com a sua área matriculada, sempre que houver divergência entre as áreas recomenda-se o seguinte:

- ✓ Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado não estiver certificado pelo INCRA, opta-se pela adoção da área da matrícula, independente da área do georreferenciamento ser inferior ou superior à da matrícula do imóvel;
- ✓ Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado estiver certificado e for inferior a matriculada, opta-se pela adoção da área do levantamento topográfico georreferenciado e certificado;
- ✓ Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado estiver certificado e for superior a matriculada, opta-se pela adoção da área matriculada;
- ✓ Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado estiver certificado e a matrícula retificada (segundo a certificação), opta-se pela área retificada da matrícula.

Todos os laudos de avaliação devem conter a avaliação da área total do imóvel, formada pela(s) sua(s) matrícula(s), além da individualização da avaliação por matrícula.

5.1 VALOR DA TERRA NUA

Passos é um município da região sul / sudoeste de MG, um polo estabelecido com forte produção agropecuária, principalmente agricultura (grãos e café) e cana-de-açúcar, além de pecuária de corte e leite, também um pouco de eucalipto e suinocultura. Esta região tem uma alta procura por terras dada a qualidade das terras e a variedade de opções de exploração, além do acesso privilegiado.

A maioria das suas terras agrícolas possui um médio para alto valor no mercado imobiliário, pois apresentam características extremamente favoráveis para agricultura, pela conjugação de relevo, solos e clima, além da possibilidade de irrigação.

No momento o mercado imobiliário encontra-se com média atividade para as terras agrícolas, com alguns negócios sendo realizados, tendo os preços uma tendência de alta.

Desta forma, verifica-se que os preços das terras na região voltaram a crescer no último ano, mas, ainda contam com perspectivas de valorização no médio-longo prazo.

Com o intuito de se obter o valor da terra nua (VTN) da propriedade, empregou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor do bem, pela comparação direta de elementos ofertados ou transacionados no mercado, da mesma região e semelhantes com o imóvel avaliando, corrigindo as distorções existentes entre eles por meio do emprego de fatores de homogeneização.

Para a homogeneização das amostras, foram escolhidos os seguintes fatores dependentes e independentes:

5.1.1 FATOR ELASTICIDADE

Remete ao tipo de negociação do elemento amostral colhido, que pode ser negócio realizado ou amostra ou opinião.

O negócio realizado é aquela amostra que foi efetivamente comercializada no mercado imobiliário, neste caso o fator adotado é 1, significa o valor real da transação imobiliária.

A oferta é aquela amostra que está à venda no mercado imobiliário, neste caso o fator adotado é 20,00%, que significa uma redução de 20,00% em cima da expectativa de valor deste bem para compensar a elasticidade natural das ofertas, buscando trazer o valor do bem para o mais próximo possível de um valor de transação.

Neste trabalho optou-se em não trabalhar com elementos amostrais do tipo opinião, para evitar acréscimo de subjetividade no trabalho.

5.1.2 FATOR NOTA AGRONÔMICA

Trata-se da conjugação da classe de capacidade de uso do solo da propriedade, relação entre o relevo e os solos da propriedade, com a situação, que são as características de acesso e localização da gleba.

Seguem as planilhas abaixo e são utilizados no cálculo da Nota Agronômica (NA) de cada elemento, incluindo o avaliando.

Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.

Situação	Características				Valor relativo (%)
	Tipo de acesso		Importância distâncias	Praticabilidade durante o ano	
	Terrestre	Fluvial			
Ótima	Asfaltada	0 – 1 h	Não significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1 – 3 h	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	3 – 6 h	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Servidões passagem	6 – 12 h	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas	75
Péssima	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Fonte: Caires.

Para o presente trabalho foi escolhida, como tabela de fatores de homogeneização, a tabela de França, para classe de capacidade de uso, conjugada com a tabela de Caires, para a situação, por ser considerada de abrangência nacional.

Tabela de fatores de homogeneização do INCRA.

Situação		Classe de capacidade de uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
Ótima	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Desfavorável	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Má	75%	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Péssima	70%	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Manual de Obtenção de Terras - INCRA (2009).

5.1.3 FATOR ÁREA

Foi utilizado fator de área na amostragem para estabelecer uma correção no valor unitário da terra nua em relação ao tamanho das propriedades, conforme relação estabelecido entre o fator área da amostra e o fator área do avaliando.

Fator de área.

Área (ha)		Fator
0	500	1,00
500	1.500	0,95
1.500	2.500	0,90
2.500	5.000	0,85
5.000		0,80

A propriedade apresenta resumidamente as seguintes características, vide tabela abaixo.

Fator área da propriedade avalianda.

Fator Área	1,00
------------	------

Nota Agronômica da SÍTIO CACHOEIRA DO TAQUARUSSU.

Nota Agronômica								
Situação	Ótima							
Classe de Capacidade Uso	III	IV	VI	VIII	0	0	0	0
Fator ponderação	0,610			0,130				
NA							0,555	

Para estabelecer a função estimadora do “valor justo do imóvel”, coletou-se uma amostra, cujas fontes de informações são merecedoras de confiança.

Todos os elementos vêm caracterizados quanto: as benfeitorias, a capacidade de uso, o relevo e a localização. Estes fatores estão homogeneizados entre si, pois confirmam uma expectativa de valor que orienta o mercado de terras regional e localizados em uma mesma região econômica.

A descrição detalhada dos elementos amostrais e de toda a memória de cálculo do valor da terra nua encontra-se no Anexo.

Quadro resumo dos elementos amostrais.

Elemento	Tipo	Área _{Total} (ha)	NA	Fator _{área}	DS	VTN
Av	Avaliando	40,6770	0,555	1,00		
1	Oferta	100,0000	0,366	1,00	1,00	Eliminado 90.175,69
2	Oferta	44,0000	0,497	1,00	1,00	Válido 146.351,67
3	Oferta	170,0000	0,526	1,00	1,00	Válido 129.570,39
4	Oferta	319,4400	0,298	1,00	1,00	Eliminado 65.113,95
5	Oferta	1.870,0000	0,348	0,90	1,11	Eliminado 76.345,95
6	Oferta	1.500,0000	0,371	0,95	1,05	Eliminado 91.468,49
7	Oferta	33,0000	0,368	1,00	1,00	Eliminado 95.126,96
8	Oferta	1.333,0000	0,418	0,95	1,05	Válido 85.701,43
9	Oferta	145,0000	0,357	1,00	1,00	Eliminado 93.452,94
10	Oferta	55,0000	0,362	1,00	1,00	Eliminado 75.636,36
11	Oferta	28,3140	0,468	1,00	1,00	Válido 84.763,72
12	Oferta	23,5000	0,267	1,00	1,00	Eliminado 70.079,08
13	Oferta	12,5000	0,488	1,00	1,00	Válido 120.000,00
14	Oferta	75,0000	0,463	1,00	1,00	Válido 94.666,67
15	Oferta	58,0980	0,274	1,00	1,00	Eliminado 59.942,92

Utilizou-se como fator de elasticidade 20,00% valor que representa adequadamente o sobre preço imputado aos elementos do tipo oferta, e grau de fundamentação, com intervalo de dados válidos entre 0,70 a 1,40 da nota agronômica da propriedade.

Os dados amostrais foram analisados em relação ao item dados semelhantes, contido na Norma ABNT e são apresentados a seguir. Neste teste são expurgados os elementos com

NA inferiores ou superiores ao intervalo citado no parágrafo anterior. Só continuam no processo avaliatório os elementos que sejam realmente semelhantes ao avaliando.

Na sequência procede-se a homogeneização do conjunto amostral, cujo resultado pode ser observado na tabela abaixo.

Sobre os dados homogeneizados foram aplicados os 04 (quatro) critérios de saneamento conhecidos e aceitos: Média, Desvio-padrão, Chauvenet e Arley.

Resultado do saneamento amostral.

Critério	Resultado	Nº opiniões_saneados	n_saneado	Média_saneada	DP_saneado
Média	Válido	0	6	128.513,57	22.097,90
Desvio-padrão	Inválido				
Chauvenet	Válido	0	6	128.513,57	22.097,90
Arley	Válido	0	6	128.513,57	22.097,90
Melhor Critério de Saneamento				Média	
Dados Efetivamente Utilizados				6	

Concluído o saneamento e recalculada a média (\bar{x}_s) e o desvio padrão (s_s) do conjunto amostral saneado, parte-se então para determinar o campo de arbítrio (CA), cujo resultado pode ser observado na tabela a seguir.

Resultado do campo de arbítrio.

CAMPO DE ARBÍTRIO	
	109.236,54
CA _{inferior}	4.443.414,57
	128.513,57
Ca _{médio}	5.227.546,56
	147.790,61
CA _{superior}	6.011.678,54

Findo a homogeneização e o saneamento amostral, conclui-se o trabalho de determinar tecnicamente o valor da terra nua da propriedade.

Optou-se em trabalhar com o valor médio do Campo de Arbítrio, pois, a propriedade avalianda tem as mesmas características da região ou da amostragem.

Valor da terra nua.

VALOR DA TERRA NUA	
VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)
128.513,57	40,6770
VALOR TOTAL DA TERRA NUA	
R\$ 5.227.546,56	
cinco milhões, duzentos e vinte e sete mil, quinhentos e quarenta e seis reais e cinquenta e seis centavos	

5.2 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Para as produções vegetais comerciais (denominadas como benfeitorias reprodutivas) como as culturas semiperenes e perenes ou as lavouras anuais em alguns casos e situações, será utilizado preferencialmente o método do valor econômico (VE), conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3.

Diferentemente, as pastagens devem ser avaliadas pelo custo de reposição de um bem similar ao avaliando, ou seja, depreciar o custo de formação de uma nova pastagem para que seu valor se torne o mais próximo possível da realidade observada durante a avaliação.

As culturas anuais, de acordo com a norma, não são avaliadas, pois a cada ano necessitam de um novo ciclo de investimento para produzir.

Durante o trabalho foram identificadas benfeitorias reprodutivas, entretanto as mesmas não serão avaliadas, conforme determinação estabelecida na contratação do trabalho.

5.3 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A avaliação das construções e instalações, conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3, será feita pelo método da quantificação de custo.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos, e os aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel.

Os valores do caderno de preços são atualizados para a data de referência do trabalho através do Índice Pini de Custos de Edificações (IPCE), da Editora PINI.

Durante o trabalho não foram identificadas na propriedade construções e edificações como benfeitoria(s) não reprodutiva(s).

5.4 EQUIPAMENTOS

A avaliação dos equipamentos, conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3, será feita pelo método da quantificação de custo.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos, em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação; e os aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel.

Durante o trabalho não foram identificadas na propriedade máquinas e equipamentos.

5.5 PASSIVO AMBIENTAL

Conforme item 4.3, Situação Ambiental, quando detectado passivo será avaliado seu custo de recuperação e descontado do valor de mercado apurado.

Este montante corresponde ao valor que será gasto para a recuperação da área, ou seja, o preparo do solo, o plantio e a condução das espécies nativas até 3 anos de idade.

O custo total do passivo ambiental da propriedade avalianda consiste no somatório do valor de recuperação da área de APP e de RL, conforme ilustrado na tabela abaixo.

Custo total do passivo ambiental.

ITEM	ÁREA (ha)	CUSTO (R\$/ha)	VALOR (R\$)
APP	0,0000	16.787,89	R\$ 0,00
RL	3,4984	9.000,00	R\$ 31.485,60
VALOR TOTAL DO PASSIVO AMBIENTAL			
R\$ 31.485,60			
trinta e um mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e sessenta centavos			

5.6 VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor total da propriedade avalianda é resultado do somatório do valor da terra nua com o montante das benfeitorias, não reprodutivas e reprodutivas, e os seus equipamentos. Este somatório deve refletir o valor de mercado da propriedade avalianda no contexto regional onde está inserida, considerando os devidos descontos referente ao passivo ambiental.

Quadro resumo do valor total do imóvel.

VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL		
ATIVOS	VALOR (R\$)	
Terra nua	5.227.546,56	
Benfeitorias reprodutivas	Agricultura	0,00
	Pastagem	0,00
	Silvicultura	0,00
Benfeitorias não reprodutivas	Averbadas	0,00
	Não averbadas	0,00
Equipamentos	0,00	
VALOR TOTAL DOS ATIVOS		
R\$ 5.227.546,56		

PASSIVOS		VALOR (R\$)
Custo Recuperação Ambiental	APP	0,00
	Reserva Legal	31.485,60
VALOR TOTAL DE PASSIVOS		
		R\$ 31.485,60
VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
		R\$ 5.196.060,96
		cinco milhões, cento e noventa e seis mil e sessenta reais e noventa e seis centavos
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$/ha	127.739,53
	R\$/Alqueirão	618.259,34

Conforme praxe nos trabalhos de avaliação, segue o valor de liquidação forçada do valor total do imóvel, que corresponde ao cálculo a seguir.

No cálculo do valor de liquidação forçada, é importante destacar a liquidez do imóvel que será determinante para o tempo estimado de venda, condicionada ao cenário do mercado de terras da região.

Neste caso o imóvel tem uma liquidez boa, num cenário de comercialização normal, que se traduz num prazo médio de comercialização de 2 anos, que devem ser suficiente para a venda do imóvel. A taxa de desconto utilizada foi de 11,25%.

Valor de liquidação forçada do valor total do imóvel.

LIQUIDEZ	boa
CENÁRIO	normal
VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL	5.227.546,56
PRAZO DE COMERCIALIZAÇÃO (ANOS)	2
TAXA DE JUROS	11,25%
VALOR À VISTA	4.223.746,74

ENCARGOS / CUSTOS		
MARGEM DE NEGOCIAÇÃO	0,00%	0,00
ADMINISTRAÇÃO	0	0,00
MANUTENÇÃO	0	0,00
ITR	0,00%	0,00
CCIR		0,00
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		0,00
RETIFICAÇÃO MATRÍCULA		0,00
REGULARIZAÇÃO DO PASSIVO AMBIENTAL		0,00
MULTAS / AUTUAÇÕES		0,00
CORRETAGEM	3,00%	126.712,40
ATUALIZAÇÃO FINANCEIRA ENCARGOS		0,00
RISCO	6,00%	253.424,80
TOTAL ENCARGOS / CUSTOS		380.137,21
TAXA DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		26,47%
VALOR À VISTA		3.843.609,54
PASSIVO AMBIENTAL		31.485,60
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
R\$ 3.812.123,94		
três milhões, oitocentos e doze mil, cento e vinte e três reais e noventa e quatro centavos		
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO	R\$/ha	93.716,94
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$/Alqueirão	453.589,99

6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” das Normas Brasileiras NBR-14.653-1 (2019) – Procedimentos Gerais e NBR 14.653-3 (2019) - Avaliação de Imóveis Rurais da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT o presente trabalho avaliatório apresentou Grau de Fundamentação II e de Precisão , conforme demonstrado a seguir.

Quadro resumo de grau de precisão.

GRAU DE PRECISÃO	
t_{student}	1,4759
I.C.inferior	115.198,84
I.C.superior	141.828,30
Média _{I.C.}	R\$ 128.513,57
Amplitude _{I.C.}	20,72%
Grau de Precisão	III

Quadro resumo do grau de fundamentação.

Método	GF Trabalho
Comparativo	II
Evolutivo	

A demonstração da apuração do grau de fundamentação encontra-se no Anexo.

O presente trabalho de avaliação se enquadrou ao especificado na norma técnica e dentro do contratado.

7 TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, com folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, apresentando ainda os seguintes anexos:

- ✓ Anexo - Matrícula;
- ✓ Anexo - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- ✓ Anexo - Certificação do INCRA;
- ✓ Anexo - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);
- ✓ Anexo - Cadastro Ambiental Rural (CAR);
- ✓ Anexo - Direito Mineral;
- ✓ Anexo - Elementos amostrais e memória de cálculo do valor da terra nua;
- ✓ Anexo - Valor de liquidação forçada.

São Paulo, 21 de março de 2024.



Henrique Sundfeld Barbin
Engenheiro Agrônomo



Luis Augusto C. Moura Andrade
Engenheiro Agrônomo

**ANEXO
MATRÍCULA**



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PASSOS - MG
Oficial: Bel.ELPÍDIO FREIRE NETO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Eu, ELPÍDIO FREIRE NETO, Oficial do Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais, na forma da Lei, etc.

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 038620.2.0054013-71 do Livro n.º 2 - Registro Geral de 09/03/2011:

54013 - 09/03/2011

IMÓVEL: Uma parte de terras de cultura e cerrado, sita na Fazenda Cachoeira do Taquarussu, neste município, com a área de trinta e cinco hectares, trinta e nove ares e vinte quatro centiares dentro dos seguintes perímetros e confrontações: Tem começo em uma cova, na margem da rodovia, lado de baixo, ponto de divisa com José Cardoso Lemos, daí, confrontando com José Cardoso Lemos em rumo a outra cova em baixo na margem da auto estrada Rodovia Porto do Glória, na beira do valo, ponto de divisa com a Usina Açucareira Passos S/A, daí, para a direita, confrontando com a Usina Açucareira Passos S/A, pelo valo abaixo até o brejo na confrontação com a Usina Açucareira Passos S/A, pelo valo até o brejo na confrontação com Marcio Lemos Marcondes, dia, para direita pelo brejo acima, em confrontação com Márcio Lemos Marcondes até outra cova antes da cerca de divisa com herdeiros de Genebaldo de Oliveira Macedo, na cabeceira do brejo, daí para direita em rumo a outra cova na curva de cercas de arame, ainda em confrontação com Márcio Lemos Marcondes, daí para a esquerda em rumo a outra cova na margem da Rodovia, lado de baixo e por esta até onde teve começo, inclusive benfeitorias constantes de três casinhas de morada e um curral. Apresentou CCIR 2006/2007/2008/2009. INCRA n° 434.221.009.920-7, módulo rural 8,1712, n° módulos rurais 4,32, módulo fiscal 26,0000ha, n° módulos fiscais 1,3576, fração mínima de parcelamento 2,0000ha.

PROPRIETÁRIA: AGRO PECUÁRIA VALE DO RIO GRANDE S/A, CNPJ/MF n° 23.272.271/0001-00, com sede social na Fazenda São José da Colina, neste município.

REGISTROS ANTERIORES: L° 3Y, fls. 189, n°s 25.533 e AV1=AV2=25.533. Emol.: R\$13,08 - T.F.J.: R\$4,11 - Total: R\$17,19. O referido é verdade e dou fé. O Oficial: (a) Elpidio Freire Neto.

R-1-54013 - 09/03/2011 - Protocolo: 136157 - 02/03/2011

R1=54.013- Nos termos da Escritura Pública de Constituição de Garantia aos Contratos de Câmbios - Tipo 01 - Exportação, datada aos 25 de fevereiro de 2011, lavrada pelo 2.º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos, da cidade e comarca de São José do Rio Pardo-SP, Livro 0311, folhas 039/046, a qual comparece como outorgante **DEVEDORA:** ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, com sede na Fazenda Itaiquara, município de Tapiratiba, comarca de Caconde-SP, CNPJ/MF n° 72.111.321/0001-74, e Inscrição Estadual n° 683.000.602.113, sociedade anonima constituída em 1º de abril de 1941, por escritura pública arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n° 14.725 e com o Estatuto Social reformado pela Assembleia Geral Extraordinária de 29 de outubro de 1999 e com continuidade em 03 de junho de 2000, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo- JUCESP n° 125.080/00-1, em 05 de julho de 2000, publicadas no D.O.E Empresarial de São Paulo, em 07 de julho de 2000, e sua última ata da Assembléia Geral extraordinária, realizada em 30 de abril de 2009, devidamente registrada na Jucesp n° 171.128.09-6, em 20 de maio de 2009, publicada em 21 de maio de 2009,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B9E2A-WCYPQ-HP3T9-86BYZ>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B9E2A-WCYPQ-HP3T9-86BYZ>

cuja cópia desses documentos foram exibidas e vão arquivadas em pasta própria deste tabelião sob nº 022/2009, representada neste ato por seus Diretores: João Guilherme Figueiredo Whitaker, RG 2.582.306-SSP/SP, CPF 014.859.118-34, brasileiro, casado, agrônomo, residente e domiciliado na Fazenda Itaiquara, município de Tapiratiba-SP, e Diretor Presidente: Marcos do Amaral Mesquita, RG 7.510.517-SSP/SP e CPF 050.575.488-67, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado na rua Natal Merli, nº 303, Jardim Luciana, nesta cidade de São José do Rio Pardo, SP - Diretor Gerente, representação essa consoante Ata de Reunião Extraordinária do Conselho de Administração realizada em 22 de outubro de 2008, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo- JUCESP - sob nº 366.610/08-9, em 03 de novembro de 2008, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em data de 06 de novembro de 2008, cuja cópia do documento acima mencionado encontra-se arquivado em pasta própria deste 2º tabelião de Notas sob nº 005/2009, adiante designado simplesmente Outorgante Devedora: e de outro lado, como outorgado **CREDOR**: o Banco Bradesco S.A, pessoa jurídica de Direito Privado e Instituição Financeira, inscrita no CNPJ do Ministério da Fazenda sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, município e comarca de Osasco-SP, com seu estatuto social vigente aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária e Assembleia Geral Ordinárias realizadas cumulativamente, em 10 de março de 1998, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) nº 55.364/98, em 17 de abril de 1998, representada na forma do artigo 14, parágrafo único do estatuto social, por seus bastantes procuradores: Juliana dos Santos Fabrice, CPF 215.312.608-88, brasileira, solteira, maior, advogada, OAB/SP sob nº 241.687; e Dr Michel Cesar Toffano, brasileiro, advogado, OAB/SP nº 272.960 e CPF 285.276.768-69, ambos com endereço comercial na Rua Duque de Caxias, nº 675, 3º andar, município de de Ribeirão Preto-SP, nos termos do Instrumento de Procuração lavrado no 2º tabelião de Notas da cidade e comarca de Osasco-SP, no Lº 897, fls. 283/284, em data de 12 de abril de 2010, cuja cópia da mencionada procuração foi exibida e fica arquivada em pasta própria deste 2º Tabelião de Notas, sob nº 046/2010, e como **INTERVENIENTES DEVEDORES SOLIDÁRIOS E AVALISTAS, designados AVALISTAS**: Guilherme Whitaker de Lima Silva, RG 4.988.106-SSP/SP e CPF 052.403.158-41, engenheiro agrônomo e sua esposa Maria Aparecida Giannetti Gonzaga de Lima Silva, RG nº 15.780.127-SSP/SP, CPF 052.403.158-41, zootecnista, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Fazenda Itaiquara, município de Tapiratiba-SP, estando o aval devidamente autorizado pelos cônjuges nos termos do art. 1647 do Código Civil; Marcos do Amaral Mesquita, já qualificado, e sua esposa Maria Olívia Roxo do Amaral Mesquita, RG 9.379.123-SSP/SP, CPF 084.502.438-82, professora, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Natal Merli, nº 303, Jardim Luciana, na cidade de São José do Rio Pardo-SP, estando o aval devidamente autorizado pelos cônjuges nos termos do art. 1647 do Código Civil; e como **INTERVENIENTES GARANTIDORA, DEVEDORA SOLIDÁRIA E DADORA DE GARANTIAS REAIS, designadas GARANTIDORA**: Agro Pecuária Vale do Rio Grande S.A, com sede na Fazenda São José da Colina, neste município, CNPJ/MF nº 23.278.278/0001-20, sociedade anônima constituída pela Assembleia Geral de Constituição da Sociedade e Aprovação do Estatuto Social, datada de 29 de abril de 1967, devidamente arquivada na junta comercial do estado de Minas Gerais sob nº 188.505, em 18 de junho de 1967, publicada no Diário Oficial do estado de Minas Gerais, em data de 21 de junho de 1967, cuja cópia desses documentos encontram-se arquivadas em pasta própria deste 2º tabelionato de Notas, sob nº 006/2005, neste ato representado por seu Diretor Presidente: Marcos do Amaral Mesquita, já qualificado, eleito pela Assembléia Geral Ordinária, realizada em 19 de abril de 2007, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais- JUCEMG- sob nº 3.726.193, em data de 21 de maio de 2007, publicada no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais - Caderno I, em data de 05 de junho de 2007, cuja cópia foi exibida e encontra-se arquivada em pasta própria deste 2º Tabelião de Notas, sob nº 010/2009, e por seu procurador: João Guilherme Figueiredo Whitaker, já qualificado e mencionado, conforme



Valide aqui
este documento

procuração lavrada neste 2º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos, no Livro nº 0297, Página nº 153/156, em data de 1º de dezembro de 2009, os presentes, pessoas capazes, reconhecidos como o próprio Escrevente e o 2º Tabelião, à vista dos documentos mencionados, que foram exibidos, do qual da fé. A devedora e o credor celebraram em 25 de novembro de 2010, um Contrato de Câmbio de Exportação Instrumento Tipo 01, nº 10/117769, no valor de US\$2.000.000,00 (dois milhões de dólares dos Estados Unidos), equivalente naquela data, a **R\$3.433.200,00 (três milhões, quatrocentos e trinta e três mil e duzentos reais)**, conforme taxa de câmbio 1,7166, (um vírgula sete um seis seis), com prazo para **vencimento em 18/11/2011, taxa de juros de 7,00% a.a.** sobre moeda estrangeira de 358 dias. Para Garantia do Contrato acima, A devedora, Avalistas e Credor firmaram em 25/11/2010, Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios do Contrato de Compra e Venda nº 08.95237.001/2/3/7, firmado em 17/01/2008, entre a Devedora e a Glencore IK LTD (Inglaterra). **BENS HIPOTECADOS: EM PRIMEIRA ÚNICA HIPOTECA, o imóvel da presente matrícula**, avaliado pela importância de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). **VALOR TRIBUTADO: R\$858.300,00. Emol.: R\$1.459,99. T.F.J.: R\$1.126,92. Total: R\$2.586,91.** O referido é verdade e dou fé. Passos, 09 de março de 2011. O Oficial: (a) Elpidio Freire Neto.

R-2-54013 - 11/03/2011 - Protocolo: 136171 - 03/03/2011

R2:54.013= Nos termos do mandado nº00209/11, expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Passos, devidamente assinado por Marcelo Zapparoli, por ordem da MM. Juíza do Trabalho da referida Vara, Dra. Alessandra Duarte Antunes dos Santos Freitas, datado de 28 de fevereiro de 2011, extraído dos autos do processo nº00347-2007-101-03-00-5, nº único CNJ 0034700-40-2007-503-0101, tendo como reclamante Vilmar da Silva Lima, e como reclamado Usina Itaiquara de Açúcar e Álcool S/A, procedo ao REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado em R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), para assegurar o pagamento da importância de R\$233.233,55 (duzentos e trinta e três mil, duzentos e trinta e três reais e cinquenta e cinco centavos), devida ao exequente acima referido. Ficando como fiel depositário: Carlos Roberto Vieira, CPF 397.824.766-68. Sendo certo que a presente penhora foi devidamente autorizada em data de 16 de abril de 2009, pela proprietária do imóvel da presente matrícula, Agro-Pecuária Vale do Rio Grande S/A, com sede na Fazenda São José da Colina, neste município, CNPJ 23.278.278/0001-20, por seu procurador João Guilherme Figueiredo Whitaker. Emol.: R\$55,53 - T.F.J.: R\$17,37 - Total: R\$72,90. O referido é verdade e dou fé. Passos, 11 de Março de 2011. A Escrevente Substituta:(a): Maria Aparecida Maia

R-3-54013 - 14/11/2011 - Protocolo: 142300 - 25/10/2011

R3:54.013= Nos termos do mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito na 2ª Vara Cível desta comarca, Dr. Juarez Raniero, devidamente assinado pelo Escrivão Judicial, William Martins Alves, datado de 13 de setembro de 2011, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Usina Açucareira Passos S/A e outros, processo nº479.00.011716-4, procedo o REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), para assegurar o pagamento da importância de R\$1.623.315,18 (um milhão, seiscentos e vinte e três mil, trezentos e quinze reais e dezoito centavos), valor da causa em 09/03/2000, devida ao exequente acima referido. Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker, CPF 014.859.118-34. Isento. O referido é verdade e dou fé. Passos, 14 de Novembro de 2011. O Oficial: (a) Elpidio Freire Neto

R-4-54013 - 14/11/2011 - Protocolo: 142303 - 25/10/2011

R4:54.013= Nos termos do mandado expedido pela MMª Juíza de Direito na 1ª Vara Cível desta comarca, Dra. Alessandra Bittencourt dos Santos Deppner, devidamente assinado pela Escrivã Judicial, Sayonara Julia de Oliveira, datado de 16 de setembro de 2011, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Usina Itaiquara de Açúcar e Álcool S/A, processo nº479.01.019090-4, procedo o REGISTRO DA



Valide aqui
este documento

PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker, , CI 2.582.306, CPF 014.859.118-34. Isento. O referido é verdade e dou fé. Passos, 14 de Novembro de 2011. O Oficial: (a) Elpidio Freire Neto

R-5-54013 - 18/11/2011 - Protocolo: 142297 - 25/10/2011

R5:54.013= Nos termos do mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito na 2ª Vara Cível desta comarca, Dr. Juarez Raniero, devidamente assinado pelo Escrivão Judicial, William Martins Alves, datado de 14 de junho de 2011, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Usina Açucareira Passos S/A e outros, processo nº479.00.014187-5, procedo o REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), para assegurar o pagamento da importância de R\$11.917.823,56 (onze milhões, novecentos e vinte e tres reais e cinquenta e seis centavos), valor da causa em 04/12/2001, devida ao exequente acima referido. Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker. Isento. O referido é verdade e dou fé. Passos, 18 de Novembro de 2011. O Oficial: (a) Elpidio Freire Neto

R-6-54013 - 23/11/2011 - Protocolo: 142302 - 25/10/2011

R6:54.013= Nos termos do mandado expedido pela MMª Juíza de Direito na 1ª Vara Cível desta comarca, Dra. Alessandra Bittencourt dos Santos Deppner, devidamente assinado pela Escrivã Judicial, Sayonara Julia de Oliveira, datado de 16 de setembro de 2011, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Usina Itaquara de Açúcar e Alcool S/A, processo nº479.03.060634-3, procedo o REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker, CI 2.582.306, CPF 014.859.118-34. Isento. O referido é verdade e dou fé. Passos, 23 de Novembro de 2011. O Oficial: (a) Elpidio Freire Neto

R-7-54013 - 23/11/2011 - Protocolo: 142295 - 25/10/2011

R7:54.013= Nos termos do mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito na 2ª Vara Cível desta comarca, Dr. Juarez Raniero, devidamente assinado pelo Escrivão Judicial, William Martins Alves, datado de 14 de junho de 2011, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Usina Açucareira Passos S/A e outros, processo nº479.99.009313-8, procedo o REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), para assegurar o pagamento da importância de R\$2.655.867,60 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e sete reais e sessenta centavos), valor da causa em 17/12/1997, devida ao exequente acima referido. Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker. Isento. O referido é verdade e dou fé. Passos, 23 de Novembro de 2011. O Oficial: (a) Elpidio Freire Neto

R-8-54013 - 23/11/2011 - Protocolo: 142296 - 25/10/2011

R8=54.013- Nos termos do mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito na 2ª Vara Cível desta comarca, Dr. Juarez Raniero, devidamente assinado pelo Escrivão Judicial, William Martins Alves, datado de 14 de junho de 2011, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Usina Açucareira Passos S/A e outros, processo nº479.98.004622-7, procedo o REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), para assegurar o pagamento da importância de R\$895.223,64 (oitocentos e noventa e cinco mil, duzentos e vinte e tres reais e sessenta e quatro centavos), valor da causa em 16/07/1999, devida ao exequente acima referido. Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker. Isento. O referido é verdade e dou fé. Passos, 23 de Novembro de 2011. O Oficial: (a) Elpidio Freire Neto

AV-9-54013 - 09/12/2011 - Protocolo: 143520 - 08/12/2011

AV9:54.013= Procedo-se a esta averbação nos termos da carta de anuência, datada de 28 de
Página 4 de 11



Valide aqui
este documento

novembro de 2011, expedida pelo Banco Bradesco S.A, em 28 de novembro de 2011, firmado pelos procuradores Israel Magalhães Ferreira - B/156 - 65513, CPF 579.926.575-00, e Luis Carlos Rodrigues - C/250 - 69.065, CPF 252.874.828-09, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas de Osasco - SP, Lº992, fls.107, datada de 20 de junho de 2011, para constar que, fica LIBERADA a hipoteca do imóvel da presente matrícula, e competente CANCELAMENTO do R1:54.013 supra. Emol.: R\$36,28 - T.F.J.: R\$11,32 - Total: R\$47,60. O referido é verdade e dou fé. Passos, 09 de Dezembro de 2011. A 2ª Escrevente Substituta: (a) Adriana Aparecida Maia.

R-10-54013 - 20/06/2012 - Protocolo: 147530 - 11/06/2012

R10:54.013= Nos termos do mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito na 2º Vara Cível desta comarca, Dr. Juarez Raniero, devidamente assinado pelo Escrivão Judicial, William Martins Alves, datado de 09 de maio de 2012, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Usina Açucareira Passos S/A, processo nº 479.98.007337-9, procedo o REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker, RG: 2.582.306-SSP/SP, CPF 014.859.118-34, Diretor Presidente da empresa executada. Isento. O referido é verdade e dou fé. Passos, 20 de Junho de 2012. A 2ª Escrevente Substituta:(a) Adriana Aparecida Maia

R-11-54013 - 20/06/2012 - Protocolo: 147536 - 11/06/2012

R11:54.013= Nos termos do mandado expedido pela MMª Juiza de Direito Titular da 1º Vara Cível desta comarca, Dra. Alessandra Bittencourt dos Santos Deppner, devidamente assinado pela Escrivã Judicial, Maria do Perpétuo Socorro Andrade, datado de 20 de março de 2012, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Usina Itaiquara de Açúcar e Álcool S/A, processo nº 479.98.002940-5, procedo o REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker, RG: 2.582.306-SSP/SP, CPF 014.859.118-34, Diretor Presidente da empresa. Isento. O referido é verdade e dou fé. Passos, 20 de Junho de 2012. A 2ª Escrevente Substituta:(a) Adriana Aparecida Maia

R-12-54013 - 25/06/2012 - Protocolo: 147528 - 11/06/2012

R12=54.013- Nos termos do mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito na 2ª Vara Cível desta comarca, Dr. Juarez Raniero, devidamente assinado pelo Escrivão Judicial, William Martins Alves, datado de 04 de abril de 2011, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Cia Açucareira Rio Grande S/A e outros, processo nº 479.98.007649-7, procedo o **REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula**, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker, RG: 2.582.306-SSP/SP, CPF 014.859.118-34, Diretor Presidente da empresa executada e também executado nos autos do processo supra caracterizado. **ISENTO**. O referido é verdade e dou fé. Passos, 25 de Junho de 2012. A 2ª Escrevente Substituta,(a) Adriana Aparecida Maia

R-13-54013 - 25/06/2012 - Protocolo: 147534 - 11/06/2012

R13=54.013- Nos termos do mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito na 2ª Vara Cível desta comarca, Dr. Juarez Raniero, devidamente assinado pelo Escrivão Judicial, William Martins Alves, datado de 22 de março de 2011, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Usina Açucareira Passos S/A, processo nº 479.98.004623-5, procedo o **REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula**, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker, RG 2.582.306-SSP/SP, CPF 014.859.118-34, Diretor Presidente da empresa executada e também executado nos autos do processo supra caracterizado. **ISENTO**. O referido é verdade e dou fé. Passos, 25 de Junho de 2012. A 2ª Escrevente Substituta,(a) Adriana Aparecida Maia

R-14-54013 - 26/06/2012 - Protocolo: 147527 - 11/06/2012



Valide aqui
este documento

R14-54.013- Nos termos do mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito na 2ª Vara Cível desta comarca, Dr. Juarez Raniero, devidamente assinado pelo Escrivão Judicial, William Martins Alves, datado de 04 de abril de 2011, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Cia Açucareira Rio Grande e outros, processo nº 479.99.002101-2, procedo o **REGISTRO DA PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00(quinzentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker, RG 2.582.306-SSP/SP, CPF 014.859.118-34, Diretor Presidente da empresa executada e também executado nos autos do processo supra caracterizado. **ISENTO**. O referido é verdade e dou fé. Passos, 26 de Junho de 2012. A 2ª Escrevente Substituta,(a) Adriana Aparecida Maia

R-15-54013 - 29/06/2012 - Protocolo: 147529 - 11/06/2012

R15=54.013- Nos termos do mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito na 2ª Vara Cível desta comarca, Dr. Juarez Raniero, devidamente assinado pelo Escrivão Judicial, William Martins Alves, datado de 29 de março de 2011, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A, processo nº 479.00.015649-3, procedo o **REGISTRO DA PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinzentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker, RG 2.582.306-SSP/SP, CPF 014.859.118-34, Diretor Presidente da empresa executada e também executado nos autos do processo supra caracterizado. **ISENTO**. O referido é verdade e dou fé. Passos, 29 de Junho de 2012. A 2ª Escrevente Substituta:(a) Adriana Aparecida Maia

R-16-54013 - 29/06/2012 - Protocolo: 147535 - 11/06/2012

R16=54.013- Nos termos do mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito na 2ª Vara Cível desta comarca, Dr. Juarez Raniero, devidamente assinado pelo Escrivão Judicial, William Martins Alves, datado de 01 de junho de 2011, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais em face de Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A, processo nº 479.99.000968-6, procedo o **REGISTRO DA PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinzentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker. **ISENTO**. O referido é verdade e dou fé. Passos, 29 de Junho de 2012. A 2ª Escrevente Substituta:(a) Adriana Aparecida Maia

R-17-54013 - 29/06/2012 - Protocolo: 147533 - 11/06/2012

R17=54.013- Nos termos do mandado de Penhora, datado de 20 de março de 2012, expedido pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca, e Termo de Penhora, datado de 25 de abril de 2011, devidamente assinados pela MMª. Juíza de Direito da referida Vara, Dra. Patricia Maria Oliveira Leite, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, tendo como exequente a Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais e como executados CIA Açucareira Rio Grande, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 23.280308/0001-23, com sede na Fazenda Rio Grande, nº 0 - Zona Rural, nesta cidade, e Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A, brasileiro, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 72.111321/0001-74, com sede na Fazenda Itaiquara, nº 01 - Zona Rural, nesta cidade, processo nº 479.01.019918-6, sendo o valor da execução em 16/09/2010, R\$3.553.933,90 (tres milhões, quinhentos e cinquenta e tres mil novecentos e trinta e tres reais e noventa centavos), procedo o **REGISTRO DA PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinzentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: Ranulfo da Silva Freitas, CPF 005.056.416-15 e OAB/MG 28.555, procurador das executadas. **ISENTO**. O referido é verdade e dou fé. Passos, 29 de Junho de 2012. A 2ª Escrevente Substituta:(a) Adriana Aparecida Maia

R-18-54013 - 10/09/2012 - Protocolo: 149656 - 05/09/2012

R18=54.013- Nos termos da Certidão de Penhora, datada de 26 de julho de 2012, expedida pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca, por ordem da MMª. Juíza de Direito da referida comarca, Drª Patricia Maria Oliveira Leite, devidamente assinada pela Técnica de Apoio Judicial



Valide aqui
este documento

da 3ª Vara Cível desta comarca, Eni Alves da Silva Pinto, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, que a Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais move contra CIA Açucareira Rio Grande e outro(s), processo nº 0479.98.010282-2, procedo o **REGISTRO DA PENHORA** sobre o **imóvel da presente matrícula**, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Witaker, CPF 014.859.118-34 e RG 2.582.306-SSP/SP, diretor presidente da empresa executada. **ISENTO**. O referido é verdade e dou fé. Passos, 10 de setembro de 2012. O Oficial: (a) Elpidio Freire Neto.

R-19-54013 - 28/11/2012 - Protocolo: 151281 - 21/11/2012

R19=54.013- Nos termos do mandado expedido pela secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, devidamente assinado pela MM. Juíza de Direito da referida Vara, Drª. Patricia Maria Oliveira Leite, datado de 17 de outubro de 2012, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, onde figura como exequente a Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais e como executado a Usina Itaquara de Açúcar e Alcool S/A, processo nº 0479.00.015208-8, procedo o **REGISTRO DA PENHORA** sobre o **imóvel da presente matrícula**, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), para assegurar o pagamento da importância de R\$2.971.582,80 (dois milhões, novecentos e setenta e um mil, quinhentos e oitenta e dois reais e oitenta centavos), valor da execução em 14/11/2000. Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker, CPF 014.859.118-34 e RG 2.582.306-SSP/SP, diretor presidente. **ISENTO**. O referido é verdade e dou fé. Passos, 28 de Novembro de 2012. A 2ª Escrevente Substituta, (a) Adriana Aparecida Maia.

R-20-54013 - 30/11/2012 - Protocolo: 151282 - 21/11/2012

R20:54.013= Nos termos da Certidão, datada de 15 de outubro de 2012, expedida pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal que a Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais move contra Cia Açucareira Rio Grande e outro(s), processo nº0479.98.002497-6, devidamente assinada pela Escrivã Judicial, Leila Maria de Souza Polastro, por determinação da MMª Juíza de Direito da referida Vara, Drª Patricia Maria Oliveira Leite, procedo o **REGISTRO DA PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula, de propriedade da empresa Usina Açucareira Passos S/A, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Ficando como fiel depositário: o Sr. João Guilherme Figueiredo Whitaker, CPF 014.859.118-34, RG: 2.582.306-SSP/SP, diretor presidente da empresa executada. **ISENTO**. O referido é verdade e dou fé. Passos, 30 de Novembro de 2012. A 2ª Escrevente Substituta, (a) Adriana Aparecida Maia.

R-21-54013 - 06/06/2013 - Protocolo: 155739 - 21/05/2013

R21:54.013= Nos termos do Ofício nº 0275/AGE/ESC/PASSOS, datado de 17 de maio de 2013, devidamente assinado por Douglas Gusmão, Procurador do Estado - Escritório Seccional em Passos - AGE - OAB/MG 145.031 MASP 1.334.136-7, e mandado de penhora expedido pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, devidamente assinado pela MMª Juíza de Direito da referida Vara, Dra. Patricia Maria Oliveira Leite, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, tendo como exequente: Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais e como executado: Usina Açucareira Passos S/A, processo nº 479.98.006337-0, procedo o **REGISTRO DA PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), para assegurar o pagamento de R\$7.368.800,06 (sete milhões, trezentos e sessenta e oito mil, oitocentos reais e seis centavos), valor da execução em: 16/09/2010. Ficando como fiel depositário: João Guilherme Figueiredo Whitaker, CPF: 014.859.118-34, Diretor Presidente da empresa executada. Isento. O referido é verdade e dou fé. Passos, 06 de Junho de 2013. A 2ª Escrevente Substituta:(a) Adriana Aparecida Maia

AV-22-54013 - 26/02/2016 - Protocolo: 180511 - 29/01/2016

Em 02/12/2014, às 10:30 hs, o Ministério do Desenvolvimento Agrário - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, certificou que a poligonal objeto do imóvel da presente matrícula não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro Georreferenciado do INCRA, gerando, com isso, a

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B9E2A-WCYPQ-HP3T9-86BYZ>



Valide aqui
este documento

seguinte Certificação: 5ff028ab-1f1e-4cfc-90cb-84ee9dc6b595. A serventia em 26/02/2016, confirmou junto ao SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária, o registro da presente Certificação. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 13,54. Recomepe: R\$ 0,81. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,51. Total: R\$ 18,86. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,20. Recomepe: R\$ 0,25. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,38. Total: R\$ 5,83. Ato: 8101, quantidade Ato: 14. Emolumentos: R\$ 70,14. Recomepe: R\$ 4,20. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 23,38. Total: R\$ 97,72. . Passos, 26 de Fevereiro de 2016. A 2ª Escrevente Substituta: (a) Adriana Aparecida Maia.

AV-23-54013 - 26/02/2016

Procede-se a esta averbação nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da lei 6.015/73, para retificar o AV22:54.013 supra, no sentido de esclarecer que, a descrição do imóvel da presente matrícula, de acordo com o memorial expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Ministério do Desenvolvimento Agrário, devidamente arquivado nesta serventia, é a seguinte: **uma parte de terras** de cultura e cerrado, sito na Fazenda Cachoeira do Taquarussu, neste município, com a área de 40,677 ha, tendo inicio: código: AFA-P-5079, longitude: -46°27'27,134", latitude: -20°42'32,010", altitude (m): 690,62, código: AFA-P-7107, azimute: 217°31', dist. (m): 275,34, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.3487) Sebastião Pimenta de Moraes; código: AFA-P-7107, longitude: -46°27'32,929", latitude: -20°42'39,110", altitude (m): 390,0, código: AFA-P-7106, azimute: 198°02', dist. (m): 193,31, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.3488) Sebastião Pimenta de Moraes; código: AFA-P-7106, longitude: -46°27'34,998", latitude: -20°42'45,086", altitude (m): 390,0, código: AFA-P105, azimute: 209°54', dist. (m): 137,38, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.3489) Sebastião Pimenta de Moraes; código: AFA-P-7105, longitude: -46°27'37,365", latitude: -20°42'48,958", altitude (m): 690,0, código: AFA-P-7104, azimute: 186°55', dist. (m): 225,44, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.3490) Sebastião Pimenta de Moraes; código: AFA-P-7104, longitude: -46°27'38,305", latitude: -20°42'56,234", altitude (m): 690,0, código: AFA-P-7103, azimute: 162°20', dist. (m): 107,68, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.3491) Sebastião Pimenta de Moraes; código: AFA-P-7103, longitude: -46°27'37,176", latitude: -20°42'59,570", altitude (m): 690,0, código: AFA-P-7102, azimute: 268°50', dist. (m): 28,83, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.3492) Sebastião Pimenta de Moraes; código: AFA-P-7102, longitude: -46°27'38,172", latitude: -20°42'59,589", altitude (m): 690,0, código: AFA-M-4726, azimute: 259°03', dist. (m): 60,8, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.3493) Sebastião Pimenta de Moraes; código: AFA-M-4726, longitude: -46°27'40,235", latitude: -20°42'59,964", altitude (m): 690,0, código: AFA-M-4725, azimute: 225°03', dist. (m): 67,45, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.3494) Sebastião Pimenta de Moraes; código: AFA-M-4725, longitude: -46°27'41,885", latitude: -20°43'01,513", altitude (m): 690,0, código: AFA-M-4724, azimute: 224°43', dist. (m): 87,31, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.3495) Sebastião Pimenta de Moraes; código: AFA-M-4724, longitude: -46°27'44,008", latitude: -20°43'03,530", altitude (m): 690,0, código: AFA-M-4723, azimute: 282°57', dist. (m): 339,66, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.0) Rodovia MG-050; código: AFA-M-4723, longitude: -46°27'55,447", latitude: -20°43'01,055", altitude (m): 690,0, código: AFA-M-4722, azimute: 15°51', dist. (m): 280,71, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.45179) Eneas Rodrigues Cardoso; código: AFA-M-4722, longitude: -46°27'52,795", latitude: -20°42'52,795", altitude (m): 690,0, código: AFA-V-1259, azimute: 17°08', dist. (m): 582,11, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.45179) Eneas Rodrigues Cardoso; código: AFA-V-1259, longitude: -46°27'46,869, latitude: -20°42'34,190", altitude (m): 732,58, código: AFA-P-5079, azimute: 83°18', dist. (m): 575,04, confrontação: CNS 03.862-0 (matr.4122) Usina Acucareira Passos S/A, ficando assim, ratificados todos os demais termos descritos até esta data. O referido é verdade e dou fé. Passos, 26 de Fevereiro de 2016. A 2ª Escrevente Substituta: (a) Adriana Aparecida Maia.

R-24-54013 - 21/06/2016 - Protocolo: 183325 - 30/05/2016

Nos termos do Ofício AGE nº 138-16/CJL, datado de 19 de maio de 2016, expedido pela Advocacia-Geral do Estado, 1ª Procuradoria de Dívida Ativa, de Belo Horizonte-MG, devidamente assinado por Claudemiro de Jesus Ladeira, Procurador do Estado de Minas Gerais, OAB/MG 83.339 MASP 1.133.067-7, Termo de Penhora datado de 15 de junho de 2015, devidamente assinado pelo MM. Juiz, e conclusão



Valide aqui
este documento

expedida em 02 de fevereiro de 2016, devidamente assinado por Carlos Roberto Loiola, Juiz de Direito, e certidão datada de 12 de fevereiro de 2016, devidamente assinado por Maria Valéria de Barros, Escrivã, expedidos pela Secretaria de Juízo da 3ª Vara de Feitos Tributários do Estado Comarca de Belo Horizonte-MG, extraídos da Ação de Execução Fiscal, processo 0024.14.133087-8, tendo como exequente: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS e como executada: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A, procedo ao **REGISTRO DA PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula, avaliado pela importância de R\$812.910,00 (oitocentos e doze mil, novecentos e dez reais), para assegurar o pagamento da importância de R\$15.063,91 (quinze mil, sessenta e três reais e noventa e um centavos), devida ao exequente acima referido Ficando como fiel depositário: Luiz Antônio Venezian, OAB/SP 66.387. VALOR TRIBUTADO: R\$792,83 (setecentos e noventa e dois reais e oitenta e três centavos). Ato: 4524, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. O referido é verdade e dou fé. Passos, 21 de junho de 2016. A 2ª Escrevente Substituta, (a) Adriana Aparecida Maia.

R-25-54013 - 21/07/2016 - Protocolo: 184683 - 06/07/2016

Nos termos do Ofício nº 1098/16, datado de 28 de Junho de 2016, expedido pela Secretaria de Juízo da 3ª Vara de Feitos Tributários, da comarca de Belo Horizonte/MG, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Drº Guilherme Queiroz Lacerda, e Termo de Penhora datado de 15 de junho de 2015, devidamente assinado pelo MM. Juiz, e conclusão expedida em 20 de novembro de 2015, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito, Drº Carlos Roberto Loiola, extraídos da Ação de Execução Fiscal, processo 024.13.022.935-4, tendo como exequente: ESTADO DE MINAS GERAIS e como executada: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A, procedo ao **REGISTRO DA PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$261.654,60 (duzentos e sessenta e um mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e sessenta centavos), devida ao exequente acima referido Ficando como fiel depositário: Luiz Antônio Venezian, OAB/SP 66.387. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. O referido é verdade e dou fé. Passos, 21 de Julho de 2016. A 2ª Escrevente Substituta: (a) Adriana Aparecida Maia.

R-26-54013 - 16/10/2018 - Protocolo: 204363 - 27/09/2018

Nos termos do Ofício nº 1701/18, datado de 17 de setembro de 2018, expedido pela Secretaria de Juízo da 3ª Vara de Feitos Tributários da comarca de Belo Horizonte - MG, devidamente assinado pela MMª Juíza de Direito da referida Vara, Dra. Maria Luiza Santana Assunção, e conclusão datada de 17 de dezembro de 2015, devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Carlos Roberto Loiola, extraídos da Ação de Execução Fiscal, processo nº024.13.355.174-7, tendo como exequente: Estado de Minas Gerais e como executada: Itaiquara Alimentos S.A., por determinação da MMª Juíza de Direito acima mencionada, procedo ao REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$350.292,66 (trezentos e cinquenta mil, duzentos e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos), devida ao exequente acima referido. Ficando como fiel depositário: a executada Itaiquara Alimentos S.A., na pessoa de seu advogado. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: CIW17389, código de segurança : 9243933395813633. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recompe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" O referido é verdade e dou fé. Passos, 16 de Outubro de 2018. A 2ª Escrevente Substituta: (a) Adriana Aparecida Maia.

R-27-54013 - 13/03/2020 - Protocolo: 215408 - 20/02/2020

Nos termos do termo do Ofício nº312/20, datado de 17 de fevereiro de 2020, devidamente



Valide aqui
este documento

assinado pela MM^a Juíza de Direito, Dra. Maria Luiza Santana Assunção, termo de penhora, datado de 15 de junho de 2015, ambos expedidos pela Secretaria de Juízo da 3^a Vara de Feitos Tributários - Comarca de Belo Horizonte - MG, todos enviados por Malote Digital, de 19/02/2020, por Viviane Sette Morais - Secretaria da 3^a Vara de Feitos Tributários do Estado da comarca de Belo Horizonte - TJMG - Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, extraídos dos autos do processo nº 024.14.133.087-8 - Execução Fiscal, tendo como exequente: Estado de Minas Gerais, e como executado: Itaiquara Alimentos S.A., por determinação da MM^a Juíza de Direito acima mencionada, procedo ao **REGISTRO DA PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$15.063,91 (quinze mil, sessenta e três reais e noventa e um centavos), devida ao exequente acima referido. Ficando como fiel depositário: o advogado do executado, Dr. Luiz Antonio Venezian, OAB/SP 66.387. Ato: 4524, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: DPM30133, código de segurança : 6793666058401886. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recomepe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" O referido é verdade e dou fé. Passos, 13 de Março de 2020. A 2^a Escrevente Substituta: (a) Adriana Aparecida Maia.

R-28-54013 - 29/06/2022 - Protocolo: 234720 - 13/06/2022

Nos termos do Ofício datado de 08 de junho de 2022, expedido pelo Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais - Juízo da 2^a Vara de Feitos Tributários do Estado - Justiça de 1^a Instância - Comarca de Belo Horizonte-MG, por ordem do MM^o Juiz de Direito Dr. Marcelo da Cruz Trigueiro, extraído do processo nº 1552521-45.2014.8.13.0024, tendo como Exequente: Estado de Minas Gerais, CNPJ: 18.715.615/0001-60 e como Executado: Itaiquara Alimentos S.A., CNPJ: 72.111.321/0009-21, procedo ao **REGISTRO DA PENHORA** sobre o **imóvel da presente matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$388.339,33 (trezentos e oitenta e oito mil, trezentos e trinta e nove reais e trinta e três centavos), valor atualizado em 09/05/2014. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: FUW68336, código de segurança : 0974999697584220. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recomepe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 29 de junho de 2022. O Oficial: (a) Elpidio Freire Neto.

AV-29-54013 - 30/11/2022 - Protocolo: 238806 - 29/11/2022

Procede-se a esta averbação nos termos do Despacho datado de 21 de agosto de 2022, expedido pelo Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, Comarca de Caconde, Vara Única, por ordem do MM Juiz Dr. José Oliveira Sobral Neto, processo digital nº 1001798-97.2019.8.26.0103, Recuperação Judicial - Concurso de Credores, tendo como requerente Agropecuária Ibiubá S.A. e Outros, para constar que fica **CANCELADA A PENHORA constante do R4=54.013**. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: GGB51665, código de segurança : 2551974643411553. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 86,10. Recomepe: R\$ 5,17. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 28,40. ISS: R\$ 2,58. Total: R\$ 122,25. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.282,38. Valor Total do Recomepe: R\$ 137,19. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 774,28. Valor Total do ISS: R\$ 68,50. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.262,35. "Consulte a validade deste Selo no site



Valide aqui
este documento

<https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 30 de novembro de 2022. A 4ª Escrevente Substituta: (a) Karen Soares Silva.

AV-30-54013 - 24/04/2023 - Protocolo: 241777 - 30/03/2023

Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 154/2023, datado de 21 de Março de 2023, Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais, Juízo de direito da Comarca de Passos/MG, por ordem da MMª Juíza de Direito Dra. Aline Martins Stoianov, extraído dos autos do processo nº 0021012-91.1999.8.13.0479, tendo como exequente Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais e como executada Cia Açucareira Rio Grande, para constar que, fica **CANCELADA A PENHORA, constante do R14=54.013**. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: GPO52623, código de segurança : 7296031272890090. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recomepe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" O referido é verdade e dou fé. Passos, 24 de Abril de 2023. A 2ª Escrevente Substituta: (a) Adriana Aparecida Maia.

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

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 038620.2.0054013-71 do Livro n.º 2 de Registro Geral.

O referido é verdade e dou fé. Passos-MG, 07 de fevereiro de 2024.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: HLP25697, código de segurança : 1115721527058577. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 26,11. Recomepe: R\$ 1,57. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9,78. ISS: R\$ 0,78. Total: R\$ 38,24. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 26,11. Valor Total do Recomepe: R\$ 1,57. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9,78. Valor Total do ISS: R\$ 0,78. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 38,24. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



****CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS****

RUA DEPUTADO LOURENÇO DE ANDRADE, 665 - Tel/WhatsApp (0xx35)3521-7636 - CEP: 37900094 - Passos/MG

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B9E2A-WCYPQ-HP3T9-86BYZ>

ANEXO

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620240475666

1. Responsável Técnico

LUIS AUGUSTO CALVO DE MOURA ANDRADE

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2604402777**

Registro: **5060343066-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Itaquara Alimentos S/A**

Endereço: **Estrada Tapiratiba - Igarai**

Complemento:

Cidade: **Tapiratiba**

Contrato:

Valor: R\$ **2000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **11/03/2024**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Bairro: **Zona rural**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **72.111.321/0001-74**

Nº:

CEP: **13760-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada Tapiratiba - Igarai**

Complemento:

Cidade: **Tapiratiba**

Data de Início: **13/03/2024**

Previsão de Término: **30/04/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Rural**

Proprietário: **Itaquara Alimentos S/A**

Nº:

Bairro: **Zona rural**

UF: **SP**

CEP: **13760-000**

Código:

CPF/CNPJ: **72.111.321/0001-74**

4. Atividade Técnica

Elaboração

1 **Laudo** **de uso de solos - rural** **900,00000** **hectare**

Quantidade

Unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis Rurais para fins patrimoniais.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local

ACM Andrade

data

LUIS AUGUSTO CALVO DE MOURA ANDRADE - CPF: 168.395.718-07

Itaquara Alimentos S/A - CPF/CNPJ: 72.111.321/0001-74

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessarlink](mailto:acessarlink@creasp.org.br) Fale Conosco do site acima



ANEXO
CERTIFICAÇÃO DO INCRA

ANEXO

CERTIFICADO CADASTRO DE IMÓVEL RURAL (CCIR)



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2023

PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 434.221.009.920-7	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Cachoeira Taquaruçu						
ÁREA TOTAL (ha) 35,3000	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva			DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 11/05/2009	ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000		
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Passos S. J. Batista Do Gloria			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL PASSOS			UF MG	
MÓDULO RURAL (ha) 8,1712	Nº MÓDULOS RURAIS 4,32	MÓDULO FISCAL (ha) 26,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 1,3576	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00			
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO MG/PASSOS		DATA REGISTRO 24/08/1966	CNS OU OFÍCIO 1	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 25533	REGISTRO Null	LIVRO OU FICHA 3	ÁREA (ha) 35.3000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 35,3000		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -			

DADOS DO DECLARANTE

NOME Agro Pecuaria Vale Do Rio Grande Sa		CPF/CNPJ 23.278.278/0001-20
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 23.278.278/0001-20	NOME Agro Pecuaria Vale Do Rio Grande Sa	CONDIÇÃO Proprietario Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
--------------------------------	---	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023	NÚMERO DO CCIR 55902939235	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 18/07/2023	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 10,30	VALOR COBRADO 10,30	MULTA 0,00	JUROS 0,00	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECISOU O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.

Número de Autenticidade
08400.14870.10628.02142

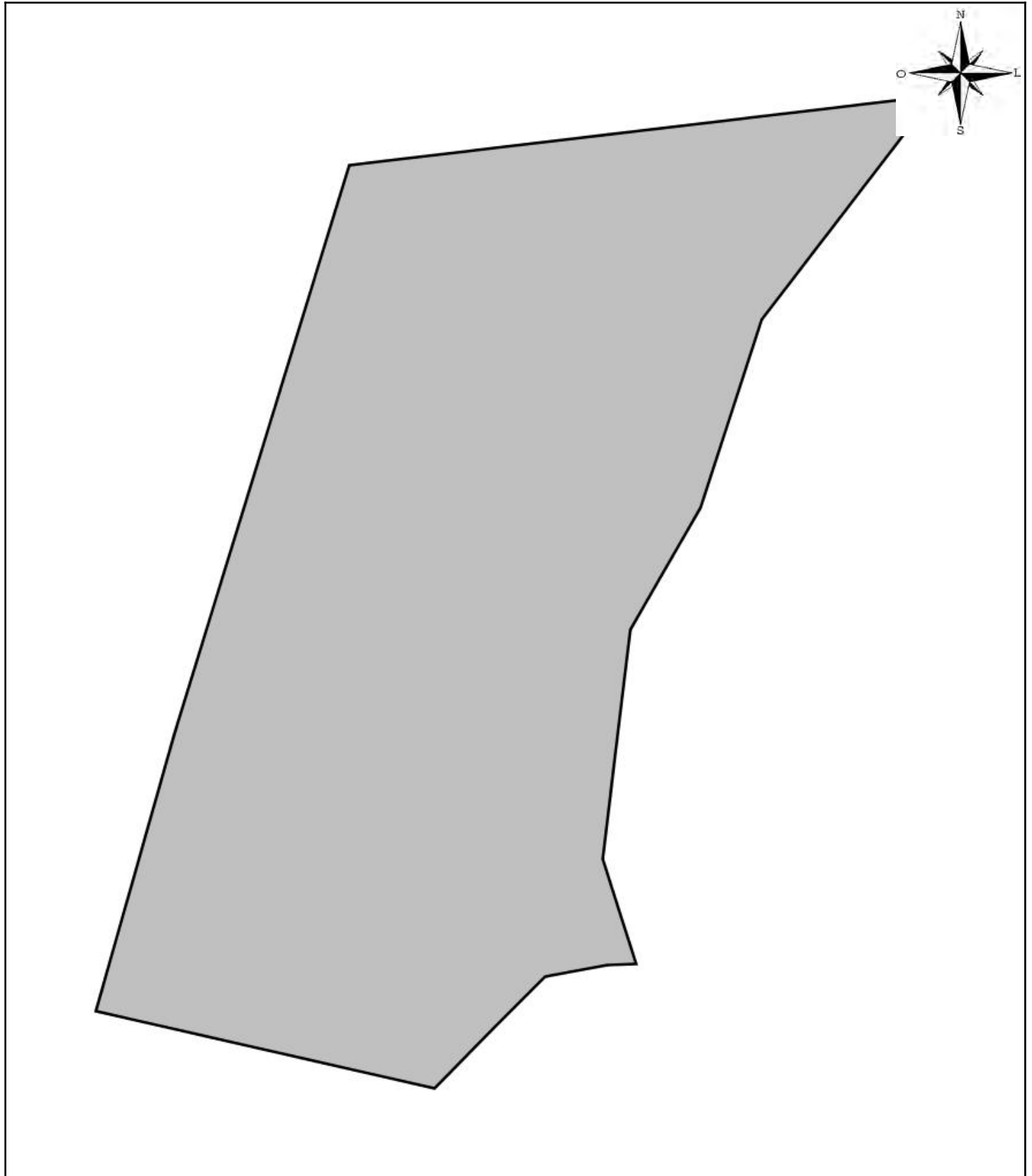


MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2023

CROQUI DO IMÓVEL RURAL: 434.221.009.920-7

ÁREA: 40.6770 ha

Escala: 1:5519 Formato: A4



Número de Autenticidade
08400.14870.10628.02142

ANEXO
CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR)



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MG-3147907-EA65207D62AE46E7BAA936EA8E0C32FB	Data da Inscrição: 12/07/2016 10:07	Data da Última Retificação: 05/10/2020 14:08
--	--	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 40,6589 ha	Módulos Fiscais: 1,56	
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 20°42'47,45" S	Longitude: 46°27'43,1" O
Município: Passos	Unidade da Federação: MG	
Condição Externa: Aguardando análise		
Situação do Cadastro: Ativo		
Condição do PRA: -		

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	4,4901
Área Rural Consolidada	36,0351
Área de Servidão Administrativa	0,0000



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MG-3147907-EA65207D62AE46E7BAA936EA8E0C32FB	Data da Inscrição: 12/07/2016 10:07	Data da Última Retificação: 05/10/2020 14:08
--	--	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	8,4255

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta	1,8827
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	1,8827

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	2,6506
APP em Área Rural Consolidada	0,0646
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	2,5860

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

Regularidade Ambiental

O sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal nos imóveis não analisados.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-6,2486
Área de Reserva Legal a recompor	0,0000
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,0000
Área de Uso Restrito a recompor	0,0000



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MG-3147907-EA65207D62AE46E7BAA936EA8E0C32FB	Data da Inscrição: 12/07/2016 10:07	Data da Última Retificação: 05/10/2020 14:08
--	--	---

ANEXO
DIREITO MINERAL






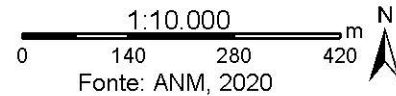
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

Processos Minerários

Faz. Cachoeira do Taquarussu
Matrícula: 54.013
Passos - MG

Legenda

-  Perímetro
-  DISPONIBILIDADE
-  AUT. PESQUISA





ANAM

Dados básicos do processo

Número do processo:

NUP: 48403.832704/2016-11

Acesso SEI: [Clique aqui para acesso ao SEI.](#)

Área (ha): 1907,93

Tipo de requerimento: Requerimento de Autorização de Pesquisa

Fase atual: Autorização de Pesquisa

Ativo: Sim

Superintendência: Gerência Regional / MG

UF: MG

Unidade protocolizadora: MINAS GERAIS

Data Protocolo: 07/12/2016 10:57:00

Data Prioridade: 07/12/2016 10:56:41



Pessoas relacionadas:

Tipo de Relação	CPF/CNPJ	Nome	Responsabilidade/Representação	Prazo de Arrendamento	Data de Início	Data Final
Titular\Requerente	42.416.651/0001-07	Nexa Recursos Minerais S.a.			07/12/2016	
Representante Legal	***.607.364-**	Marcia Gomes da Silva			07/12/2016	
Responsável Técnico	***.607.364-**	Marcia Gomes da Silva			07/12/2016	

Número do processo de Cadastro da Empresa:

000.826/2004

Títulos:

Número	Descrição	Tipo do Título	Situação do Título	Data de publicação	Data Vencimento
0	VENCIMENTO ALVARÁ ALTERADO RESOLUÇÃO 76/2021 - COVID	Alvará de Pesquisa	Prorrogado - Covid 19	01/10/2021	27/02/2022
6161	APU3 AUT PESQ/ALVARÁ DE PESQUISA 03 ANOS PUB	Alvará de Pesquisa	Outorgado	16/08/2017	16/08/2020

Substâncias:

Nome	Tipo de uso	Data de início	Data final	Motivo de encerramento
MINÉRIO DE ZINCO	Industrial	07/12/2016		

Municípios:

Nome
PASSOS /MG

Condição de propriedade do solo:

Tipo
Propriedade de terceiros

Processos associados:

Nenhum processo associado.

Documentos que compõem o processo:

Documento	Data de protocolo
Memorial descritivo	07/12/2016
Planta de situação da área	07/12/2016
Plano dos trabalhos de pesquisa	07/12/2016
Orçamento de pesquisa	07/12/2016
Cronograma de pesquisa	07/12/2016
Prova de recolhimento de emolumentos	07/12/2016
A.R.T. do plano de pesquisa	07/12/2016
A.R.T. do memorial descritivo	07/12/2016
A.R.T. da planta de situação/detalhe	07/12/2016

Eventos:

Descrição	Data	Observação	Publicação D.O.U
2481 - AUT PESQ/VENCIMENTO ALVARÁ ALTERADO RESOLUÇÃO 76/2021-COVID	01/10/2021	Data de vencimento "16/08/2020" alterado para "27/02/2022", segundo Resolução ANM N° 76, de 29/06/2021.	
318 - AUT PESQ/RELATORIO PESQ NÃO APV ART 30 II CM PUB	19/02/2020	Relação Relação SEÇÃO 1 - DESPACHOS - 64/2020 - Gerência Regional / MG - Despacho do Gerente Regional - ED	Nega Aprovação ao relatório de pesquisa 832.704/2016-NEXA RECURSOS MINERAIS S.A
795 - AUT PESQ/RELATORIO PESQ NEGATIVO APRESENTADO	15/08/2019	Juntada 48053.007114/2019-18 do processo 832.704/2016 - RELATORIO FINAL DE PESQUISA NEGATIVO	
264 - AUT PESQ/PAGAMENTO TAH EFETUADO	27/12/2018	Arquivo: TAH_ADMIN_2019_1_28122018_104913.txt - Data 28/12/2018 11:00:49 - DNPMNET\Pedro.Rosa	
264 - AUT PESQ/PAGAMENTO TAH EFETUADO	19/01/2018	Arquivo: TAH_ADMIN_2018_1_22012018_103409.txt - Data 22/01/2018 12:04:19 - DNPMNET\flavia.krupp	
209 - AUT PESQ/INICIO DE PESQUISA COMUNICADO	19/12/2017	Juntada 48402-008619/2017 - 12 do processo 832.704/2016 - comunica o inicio da pesquisa.	
323 - AUT PESQ/ALVARÁ DE PESQUISA 03 ANOS PUBL	16/08/2017	Relação Relação SEÇÃO 1 - ALVARÁS DE PESQUISA - 348/2017 - Superintendência / MG - Publicação de Alvará - DGTM/MG	O DIRETOR-GERAL DO DEPARTAMENTO NACIONAL DE PRODUÇÃO MINERAL (Decreto-lei nº 227/67) outorga os seguintes Alvarás de Pesquisa, prazo 3 anos, vigência a partir dessa publicação: 6161/2017-832.704/2016-VOTORANTIM METAIS ZINCO S A-
100 - REQ PESQ/REQUERIMENTO PESQUISA PROTOCOLIZADO	07/12/2016		



IMPORTANTE: este serviço possui caráter meramente informativo e, portanto, não dispensa o uso dos instrumentos oficiais pertinentes para produção de efeitos legais. As informações são disponibilizadas no momento e na forma em que são inseridas na base de dados pelos servidores e colaboradores do DNPM.





ANAM

Dados básicos do processo

Número do processo:

NUP: 48403.832705/2016-58

Acesso SEI: [Clique aqui para acesso ao SEI.](#)

Área (ha): 1952,65

Tipo de requerimento: Requerimento de Autorização de Pesquisa

Fase atual: Apto para Disponibilidade

Ativo: Sim

Superintendência: Gerência Regional / MG

UF: MG

Unidade protocolizadora: MINAS GERAIS

Data Protocolo: 07/12/2016 10:58:00

Data Prioridade: 07/12/2016 10:57:53



Pessoas relacionadas:

Tipo de Relação	CPF/CNPJ	Nome	Responsabilidade/Representação	Prazo de Arrendamento	Data de Início	Data Final
Titular\Requerente	42.416.651/0001-07	Nexa Recursos Minerais S.a.			07/12/2016	
Representante Legal	***.607.364-**	Marcia Gomes da Silva			07/12/2016	
Responsável Técnico	***.607.364-**	Marcia Gomes da Silva			07/12/2016	

Número do processo de Cadastro da Empresa: 000.826/2004

Títulos:

Número	Descrição	Tipo do Título	Situação do Título	Data de publicação	Data Vencimento
0	VENCIMENTO ALVARÁ ALTERADO RESOLUÇÃO 76/2021 - COVID	Alvará de Pesquisa	Prorrogado - Covid 19	01/10/2021	05/02/2022
5946	APU3 AUT PESQ/ALVARÁ DE PESQUISA 03 ANOS PUB	Alvará de Pesquisa	Outorgado	25/07/2017	25/07/2020

Substâncias:

Nome	Tipo de uso	Data de início	Data final	Motivo de encerramento
MINÉRIO DE ZINCO	Industrial	07/12/2016		

Municípios:

Nome
PASSOS /MG

Condição de propriedade do solo:

Tipo
Propriedade de terceiros

Processos associados:

Nenhum processo associado.

Documentos que compõem o processo:

Documento	Data de protocolo
Memorial descritivo	07/12/2016
Planta de situação da área	07/12/2016
Plano dos trabalhos de pesquisa	07/12/2016
Orçamento de pesquisa	07/12/2016
Cronograma de pesquisa	07/12/2016
Prova de recolhimento de emolumentos	07/12/2016
A.R.T. do plano de pesquisa	07/12/2016
A.R.T. do memorial descritivo	07/12/2016
A.R.T. da planta de situação/detalhe	07/12/2016

Eventos:

Descrição	Data	Observação	Publicação D.O.U
2653 - DISPONIB/EDITAL DISPONIBILIDADE CANCELADO	17/02/2023	Arquivo: BID7 Evento 2653 EDITAL CANCELADO.txt - Data 01/06/2023 11:17:34 - DNPNET\rodrigo.silva	
2310 - DISPONIB/ÁREA DISPONIBILIDADE PARA PESQUISA - EDITAL	15/12/2022	Arquivo: BID7 Evento 2310 ÁREA DISPONIBILIDADE PESQUISA.txt - Data 04/02/2023 07:03:42 - DNPNET\rodrigo.silva	
2275 - APTO DISP/ÁREA APTA PARA DISPONIBILIDADE	20/09/2022	Evento inserido pelo SOPLE	
2481 - AUT PESQ/VENCIMENTO ALVARÁ ALTERADO RESOLUÇÃO 76/2021-COVID	01/10/2021	Data de vencimento "25/07/2020" alterado para "05/02/2022", segundo Resolução ANM Nº 76, de 29/06/2021.	
318 - AUT PESQ/RELATORIO PESQ NÃO APV ART 30 II CM PUB	19/02/2020	Relação Relação SEÇÃO 1 - DESPACHOS - 64/2020 - Gerência Regional / MG - Despacho do Gerente Regional - ED	Nega Aprovação ao relatório de pesquisa 832.705/2016-NEXA RECURS MINERAIS S.A
264 - AUT PESQ/PAGAMENTO TAH EFETUADO	03/01/2020	Arquivo: TAH_ADMIN_2020_1_06012020_103341.txt - Data 06/01/2020 11:00:17 - DNPNET\Rui.gomes	
795 - AUT PESQ/RELATORIO PESQ NEGATIVO APRESENTADO	15/08/2019	Juntada 48053.007113/2019-65 do processo 832.705/2016 - RELATORIO FINAL DE PESQUISA NEGATIVO	
264 - AUT PESQ/PAGAMENTO TAH EFETUADO	27/12/2018	Arquivo: TAH_ADMIN_2019_1_28122018_104913.txt - Data 28/12/2018 11:00:49 - DNPNET\Pedro.Rosa	
264 - AUT PESQ/PAGAMENTO TAH EFETUADO	19/01/2018	Arquivo: TAH_ADMIN_2018_1_22012018_103409.txt - Data 22/01/2018 12:04:19 - DNPNET\flavia.krupp	
209 - AUT PESQ/INICIO DE PESQUISA COMUNICADO	18/08/2017	Juntada 48403-010599/2017 - 30 do processo 832.705/2016 - COMUNICA INICIO DOS TRABALHOS DE PESQUISA	
323 - AUT PESQ/ALVARÁ DE PESQUISA 03 ANOS PUBL	25/07/2017	Relação Relação SEÇÃO 1 - ALVARÁS DE PESQUISA - 334/2017 - Superintendência / MG - Publicação de Alvará - DGTM/MG	O DIRETOR-GERAL DO DEPARTAMENTO NACIONAL DE PRODUÇÃO MINERAL (Decreto-lei nº 227/67) outorga os seguintes Alvarás de Pesquisa, prazo 3 anos, vigência a partir dessa publicação: 5946/2017-832.705/2016-VOTORANTIM METAIS ZINCO S A-
100 - REQ PESQ/REQUERIMENTO PESQUISA PROTOCOLIZADO	07/12/2016		

produção de efeitos legais. As informações são disponibilizadas no momento e na forma em que são inseridas na base de dados pelos servidores e colaboradores do DNPM.



© Todos os Direitos Reservados - 2020





ANAM

Associação Nacional de Municípios Mineiros

Dados básicos do processo

Número do processo:

NUP: 48403.833382/2006-48

Acesso SEI: [Clique aqui para acesso ao SEI.](#)

Área (ha): 2000

Tipo de requerimento: Requerimento de Autorização de Pesquisa

Fase atual: Autorização de Pesquisa

Ativo: Sim

Superintendência: Gerência Regional / MG

UF: MG

Unidade protocolizadora: MINAS GERAIS

Data Protocolo: 06/10/2006 14:59:00

Data Prioridade: 06/10/2006 14:59:00



Pessoas relacionadas:

Tipo de Relação	CPF/CNPJ	Nome	Responsabilidade/Representação	Prazo de Arrendamento	Data de Início	Data Final
Representante Legal	***.841.658-**	Cássia Yoko Gomi	Procuração		06/10/2006	
Titular/Requerente	42.416.651/0001-07	Nexa Recursos Minerais S.a.			06/10/2006	
Responsável Técnico	***.200.944-**	Maria Irian de Mascena Duarte	Plano de Pesquisa		06/10/2006	

Número do processo de Cadastro da Empresa: 000.826/2004

Títulos:

Número	Descrição	Tipo do Título	Situação do Título	Data de publicação	Data Vencimento
7868	APU3 AUT PESQ/ALVARÁ DE PESQUISA 03 ANOS PUB	Alvará de Pesquisa	Outorgado	30/07/2008	30/07/2011

Substâncias:

Nome	Tipo de uso	Data de início	Data final	Motivo de encerramento
MINÉRIO DE ZINCO	Industrial	06/10/2006		

Municípios:

Nome
PASSOS /MG

Condição de propriedade do solo:

Tipo
Propriedade de terceiros

Processos associados:

Nenhum processo associado.

Documentos que compõem o processo:

Documento	Data de protocolo
Memorial descritivo	05/10/2006
Planta de situação da área	05/10/2006
Plano dos trabalhos de pesquisa	05/10/2006
Orçamento de pesquisa	05/10/2006
Cronograma de pesquisa	05/10/2006
Prova de recolhimento de emolumentos	05/10/2006
A.R.T. do plano de pesquisa	05/10/2006
A.R.T. do memorial descritivo	05/10/2006
A.R.T. da planta de situação/detalhe	05/10/2006

Eventos:

Descrição	Data	Observação	Publicação D.O.U
1872 - AUT PESQ/ARQUIVAMENTO AUTO INFRAÇÃO- INICIO DE PESQ	05/09/2013	Relação Relação SEÇÃO 1 - DESPACHOS - 602/2013 - Superintendência / MG - Despacho do Superintendente	Determina arquivamento Auto de infração 833.382/2006- VOTORANTIM METAIS ZINCO S A- AI N°169/13
240 - AUT PESQ/DEFESA APRESENTADA	18/02/2013	Juntada 48402-001923/2013 - 13 do processo 833.382/2006 - .	
224 - AUT PESQ/AUTO INFRAÇÃO MULTA PUBLICADA	28/01/2013	Arquivo: rel_49-2013_MG.txt - Data 28/01/2013 10:27:41 - DNPNET\Rui.gomes	
278 - AUT PESQ/RENUNCIA AUT PESQ PROTOCOLIZADA	30/04/2009	Juntada 48403-006901/2009 - 51 do processo 833.382/2006 - REMETIDO PELA ECT EM 30-04/2009 ENVELOPE ANEXADO AO PROCESSO 833.379/2006	
264 - AUT PESQ/PAGAMENTO TAH EFETUADO	08/12/2008	Arquivo:TAH_CADMIN_2009_1_09122008_073934.txt - Data:9/12/2008 8:21:32	
323 - AUT PESQ/ALVARÁ DE PESQUISA 03 ANOS PUBL	30/07/2008		
100 - REQ PESQ/REQUERIMENTO PESQUISA PROTOCOLIZADO	06/10/2006		



IMPORTANTE: este serviço possui caráter meramente informativo e, portanto, não dispensa o uso dos instrumentos oficiais pertinentes para produção de efeitos legais. As informações são disponibilizadas no momento e na forma em que são inseridas na base de dados pelos servidores e colaboradores do DNPM.

ANEXO
ELEMENTOS AMOSTRAIS E MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA

REQUISITOS DO TRABALHO - MATRÍCULA(S) 54013

Discriminação	Especificação
Método Avaliação	Comparativo
Fatores de Ponderação Utilizados	3
Grau de Fundamentação Solicitado	II
Grau de Precisão Solicitado	III
Grau de Fundamentação Utilizado	II
Grau de Precisão Encontrado	#NÚM!
n_{saneado}	6
Máximo de Opiniões (dados saneados)	49%
Taxa de juros (i)	11,25%
Fator de Elasticidade (f_e)	10%

FICHA RESUMO - PROPRIEDADE AVALIANDA

Dados da Vistoria

Finalidade: Avaliação Particular Data: 14 março 2024

Dados da Propriedade

Propriedade: FAZENDA CACHOEIRA DO TAQUARUSSU
 Matrículas: 54013
 Proprietários: Agro Pecuária Vale do Rio Grande S/A.
 Cidade: Passos Estado: MG
 Área: 40,6770 ha 8,4043 Alqão.

Classificação da Propriedade

Classe de Capacidade de Uso:

Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	III	IV	VI	VIII				
Área (ha)	36,0400	0,0000	0,0000	4,6370	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	88,60%	0,00%	0,00%	11,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Situação:

Tipo de acesso: estrada de asfalto
 Importância da distância: limitada Praticabilidade acesso: permanente

Classificação: Ótima

Nota Agronômica

Situação	Ótima							
Classe de Capacidade Uso	III	IV	VI	VIII	0	0	0	0
Fator ponderação	0,610			0,130				
	NA						0,555	

Fator Área 1,00

Observações da Propriedade

Dados do Responsável

Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade CREA: 5060343066

FICHA RESUMO - AMOSTRAS
Dados da Amostra

Amostra:	2	Tipo:	Oferta	Data:	14/03/2024
Cidade:	Passos	Estado:	MG		
Área:	44,0000	ha	9,0909	Alqão.	

Dados do Informante

Informante:	Home Gods Negócios Imobiliários				
Cargo / Função	Corretor de Imóveis				
Empresa:					
Cidade:		Site:			
Telefone:	(19) 97419-1530 / 2519-0321	E-mail:			

Localização da Amostra

Uso:	Pecuária Leite
Localização:	

Valores da Amostra

Valor Total do Imóvel (VTI):	R\$/ha:	272.727,27		
R\$ 12.000.000,00	R\$/Alqão.:	1.320.000,00		
Entrada:	50%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados
Taxa de Desconto:	11,25%	R\$/ha:	258.937,69	
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 11.393.258,43	R\$/Alqão.:	1.253.258,43	
Valor Terra Nua (VTN)	Felasticidade:	20,00%		
	Benfeitorias:	R\$ 2.675.133,38		
	VTN (R\$/ha):	R\$ 146.351,67		

Classificação da Propriedade
Classe de Capacidade de Uso:

Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	III	VIII						
Área (ha)	36,0000	8,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	81,82%	18,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Situação:

Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)	
Importância da distância:	limitada	Praticabilidade acesso: permanente

Classificação:
Muito Boa
Fator Área
1,00
Nota Agronômica

Situação	Muito Boa							
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0	0	0	0	0	0
Fator ponderação	0,580	0,124						
	NA							0,497

Benfeitorias da Amostra
Culturas Comerciais

Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
Pastagem			há	36,00	6.081,02	0,800	175.133,38
							0,00

Sub-total Culturas Comerciais
175.133,38
Construções e Edificações

Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
Benfeitorias									2.500.000,00
									0,00
									0,00

Sub-total Construções e Edificações
2.500.000,00
Total das Benfeitorias (R\$)
2.675.133,38
Observações da Amostra
Dados do Responsável

Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade

CREA: 5060343066 (SP)

FICHA RESUMO - AMOSTRAS
Dados da Amostra

Amostra:	3	Tipo:	Oferta	Data:	14/03/2024
Cidade:	Passos	Estado:	MG		
Área:	170,0000	ha	35,1240	Alqão.	

Dados do Informante

Informante:	Visoto Imóveis				
Cargo / Função	Corretor de Imóveis				
Empresa:					
Cidade:		Site:			
Telefone:	(11) 2812-8171 / 99477-0525	E-mail:			

Localização da Amostra

Uso:	Agricultura
Localização:	

Valores da Amostra

Valor Total do Imóvel (VTI):		R\$/ha:	170.588,24
R\$ 29.000.000,00		R\$/Alqão.:	825.647,06
Entrada:	50%	Saldo:	1
Valores Unitários Descontados			
Taxa de Desconto:	11,25%	R\$/ha:	161.962,99
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 27.533.707,87	R\$/Alqão.:	783.900,86
Valor Terra Nua (VTN)		Felasticidade:	20,00%
		Benfeitorias:	R\$ 0,00
		VTN (R\$/ha):	R\$ 129.570,39

Classificação da Propriedade
Classe de Capacidade de Uso:

Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	III	VIII						
Área (ha)	150,0000	20,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	88,24%	11,76%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Situação:

Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)
Importância da distância:	relativa
Praticabilidade acesso:	permanente

Classificação:
Muito Boa
Fator Área
1,00
Nota Agronômica

Situação	Muito Boa							
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0	0	0	0	0	0
Fator ponderação	0,580	0,124						
	NA							0,526

Benfeitorias da Amostra
Culturas Comerciais

Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
							0,00
							0,00

Sub-total Culturas Comerciais
0,00
Construções e Edificações

Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00

Sub-total Construções e Edificações
0,00
Total das Benfeitorias (R\$)
0,00
Observações da Amostra
Dados do Responsável

Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade

CREA: 5060343066 (SP)

FICHA RESUMO - AMOSTRAS
Dados da Amostra

Amostra:	4	Tipo:	Oferta	Data:	14/03/2024
Cidade:	Passos	Estado:	MG		
Área:	319,4400	ha	66,0000	Alqão.	

Dados do Informante

Informante:	Empório Negócios
Cargo / Função	Corretor de Imóveis
Empresa:	
Cidade:	Site:
Telefone:	(16) 99133-6122 / 98199-0973
	E-mail:

Localização da Amostra

Uso:	Sem uso
Localização:	

Valores da Amostra

Valor Total do Imóvel (VTI):	R\$/ha:	81.392,44		
R\$ 26.000.000,00	R\$/Alqão.:	393.939,39		
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados
Taxa de Desconto:	11,25%	R\$/ha:	81.392,44	
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 26.000.000,00	R\$/Alqão.:	393.939,39	
		Felasticidade:	20,00%	
		Benfeitorias:	R\$ 0,00	
Valor Terra Nua (VTN)		VTN (R\$/ha):	R\$ 65.113,95	

Classificação da Propriedade
Classe de Capacidade de Uso:

Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII					
Área (ha)	142,0000	100,0000	77,4400	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	44,45%	31,30%	24,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Situação:

Tipo de acesso:	estrada de terra simples
Importância da distância:	limitada
Praticabilidade acesso:	permanente

Classificação:
Boa
Fator Área
1,00
Nota Agronômica

Situação	Boa							
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII	0	0	0	0	0
Fator ponderação	0,423	0,261	0,117					
	NA							0,298

Benfeitorias da Amostra
Culturas Comerciais

Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
							0,00
							0,00

Sub-total Culturas Comerciais
0,00
Construções e Edificações

Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00

Sub-total Construções e Edificações
0,00
Total das Benfeitorias (R\$)
0,00
Observações da Amostra
Dados do Responsável

Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade

CREA: 5060343066 (SP)

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	5	Tipo:		Oferta	Data:		14/03/2024		
Cidade:	Passos			Estado:		MG			
Área:	1.870,0000	ha		386,3636		Alqão.			
Dados do Informante									
Informante:	Morar Imóveis								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:									
Cidade:					Site:				
Telefone:	(11) 2209-6400 / 99440-5148				E-mail:				
Localização da Amostra									
Uso:	Pecuária								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		106.951,87			
R\$ 200.000.000,00				R\$/Alqão.:		517.647,06			
Entrada:	40%	Saldo:	2	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		97.546,16			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 182.411.311,70			R\$/Alqão.:		472.123,39			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 3.162.130,40			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 76.345,95			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII							
Área (ha)	1.300,0000	570,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	69,52%	30,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)								
Importância da distância:	relativa			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Muito Boa					
Fator Área									0,90
Nota Agrônômica									
Situação	Muito Boa								
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII	0	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,447	0,124							
NA									0,348
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Pastagem			há	1.300,00	6.081,02	0,400	3.162.130,40		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							3.162.130,40		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							3.162.130,40		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS
Dados da Amostra

Amostra:	6	Tipo:	Oferta	Data:	14/03/2024
Cidade:	Passos	Estado:	MG		
Área:	1.500,0000	ha	309,9174	Alqão.	

Dados do Informante

Informante:	Rubieno Imóveis				
Cargo / Função	Corretor de Imóveis				
Empresa:					
Cidade:		Site:			
Telefone:	(16) 99296-3969	E-mail:			

Localização da Amostra

Uso:	
Localização:	

Valores da Amostra

Valor Total do Imóvel (VTI):		R\$/ha:	116.666,67
R\$ 175.000.000,00		R\$/Alqão.:	564.666,67
Entrada:	100%	Saldo:	1
Taxa de Desconto:	11,25%	Valores Unitários Descontados	
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 175.000.000,00	R\$/ha:	116.666,67
		R\$/Alqão.:	564.666,67
Valor Terra Nua (VTN)		Felasticidade:	20,00%
		Benfeitorias:	R\$ 2.797.269,20
		VTN (R\$/ha):	R\$ 91.468,49

Classificação da Propriedade
Classe de Capacidade de Uso:

Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII						
Área (ha)	1.150,0000	350,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	76,67%	23,33%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Situação:

Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)	
Importância da distância:	relativa	Praticabilidade acesso: permanente

Classificação:
Muito Boa
Fator Área
0,95
Nota Agrônômica

Situação	Muito Boa							
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII	0	0	0	0	0	0
Fator ponderação	0,447	0,124						
	NA							0,371

Benfeitorias da Amostra
Culturas Comerciais

Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
Pastagem			há	1.150,00	6.081,02	0,400	2.797.269,20
							0,00

Sub-total Culturas Comerciais
2.797.269,20
Construções e Edificações

Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00

Sub-total Construções e Edificações
0,00
Total das Benfeitorias (R\$)
2.797.269,20
Observações da Amostra
Dados do Responsável

Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade

CREA: 5060343066 (SP)

FICHA RESUMO - AMOSTRAS

Dados da Amostra									
Amostra:	8		Tipo:	Oferta		Data:	14/03/2024		
Cidade:	Passos			Estado:	MG				
Área:	1.333,0000		ha	275,4132		Alção.			
Dados do Informante									
Informante:	Sr. Odair								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:	Odair Oliveira Imóveis								
Cidade:	Passos / MG			Site:					
Telefone:	(35) 99897-9333			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Café								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:	120.030,01				
R\$ 160.000.000,00				R\$/Alção.:	580.945,24				
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%		R\$/ha:	120.030,01					
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 160.000.000,00		R\$/Alção.:	580.945,24					
Valor Terra Nua (VTN)				Elasticidade:	20,00%				
				Benefitorias:	R\$ 13.760.000,00				
				VTN (R\$/ha):	R\$ 85.701,43				
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	VIII							
Área (ha)	860,0000	473,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	64,52%	35,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Muito Boa					
Fator Área				0,95					
Nota Agronômica									
Situação	Muito Boa								
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,580	0,124							
NA				0,418					
Benefitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Café			há	860,00	20.000,00	0,800	13.760.000,00		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							13.760.000,00		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00
Total das Benefitorias (R\$)							13.760.000,00		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS
Dados da Amostra

Amostra:	9	Tipo:	Oferta	Data:	14/03/2024
Cidade:	Alpinópolis		Estado:	MG	
Área:	145,0000	ha	29,9587	Alqão.	

Dados do Informante

Informante:	Sr. Odair				
Cargo / Função	Corretor de Imóveis				
Empresa:	Odair Oliveira Imóveis				
Cidade:	Passos / MG	Site:			
Telefone:	(35) 99897-9333	E-mail:			

Localização da Amostra

Uso:	Café
Localização:	

Valores da Amostra

Valor Total do Imóvel (VTI):		R\$/ha:	137.931,03
R\$ 20.000.000,00		R\$/Alqão.:	667.586,21
Entrada:	100%	Saldo:	1
Valores Unitários Descontados			
Taxa de Desconto:	11,25%	R\$/ha:	137.931,03
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 20.000.000,00	R\$/Alqão.:	667.586,21
Valor Terra Nua (VTN)		Felasticidade:	20,00%
		Benfeitorias:	R\$ 2.449.323,63
		VTN (R\$/ha):	R\$ 93.452,94

Classificação da Propriedade
Classe de Capacidade de Uso:

Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	III	VI	VIII					
Área (ha)	68,0000	19,0000	58,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	46,90%	13,10%	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Situação:

Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)
Importância da distância:	limitada
Praticabilidade acesso:	permanente

Classificação:
Muito Boa
Fator Área
1,00
Nota Agrônômica

Situação	Muito Boa							
Classe de Capacidade Uso	III	VI	VIII	0	0	0	0	0
Fator ponderação	0,580	0,276	0,124					
	NA							0,357

Benfeitorias da Amostra
Culturas Comerciais

Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
Café			há	68,00	35.000,00	1,000	2.380.000,00
Pasto			há	19,00	6.081,02	0,600	69.323,63
Sub-total Culturas Comerciais							2.449.323,63

Construções e Edificações

Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00

Total das Benfeitorias (R\$)
2.449.323,63
Observações da Amostra
Dados do Responsável

Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade

CREA: 5060343066 (SP)

FICHA RESUMO - AMOSTRAS
Dados da Amostra

Amostra:	10	Tipo:	Oferta	Data:	14/03/2024
Cidade:	Passos	Estado:	MG		
Área:	55,0000	ha	11,3636	Alqão.	

Dados do Informante

Informante:	Sr. Odair				
Cargo / Função	Corretor de Imóveis				
Empresa:	Odair Oliveira Imóveis				
Cidade:	Passos / MG	Site:			
Telefone:	(35) 99897-9333	E-mail:			

Localização da Amostra

Uso:	Agricultura
Localização:	

Valores da Amostra

Valor Total do Imóvel (VTI):		R\$/ha:	94.545,45
R\$ 5.200.000,00		R\$/Alqão.:	457.600,00
Entrada:	100%	Saldo:	1
Valores Unitários Descontados			
Taxa de Desconto:	11,25%	R\$/ha:	94.545,45
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 5.200.000,00	R\$/Alqão.:	457.600,00
Valor Terra Nua (VTN)		Felasticidade:	20,00%
		Benfeitorias:	R\$ 0,00
		VTN (R\$/ha):	R\$ 75.636,36

Classificação da Propriedade
Classe de Capacidade de Uso:

Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII						
Área (ha)	44,0000	11,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	80,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Situação:

Tipo de acesso:	estrada de terra simples	
Importância da distância:	limitada	Praticabilidade acesso: permanente
Classificação:		Boa

Fator Área
1,00
Nota Agronômica

Situação	Boa							
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII	0	0	0	0	0	0
Fator ponderação	0,423	0,117						
NA		0,362						

Benfeitorias da Amostra
Culturas Comerciais

Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
							0,00
							0,00

Sub-total Culturas Comerciais
0,00
Construções e Edificações

Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00

Sub-total Construções e Edificações
0,00
Total das Benfeitorias (R\$)
0,00
Observações da Amostra
Dados do Responsável

Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade

CREA: 5060343066 (SP)

FICHA RESUMO - AMOSTRAS
Dados da Amostra

Amostra:	11	Tipo:	Oferta	Data:	14/03/2024
Cidade:	Passos	Estado:	MG		
Área:	28,3140	ha	5,8500	Alqão.	

Dados do Informante

Informante:	Sr. Odair				
Cargo / Função	Corretor de Imóveis				
Empresa:	Odair Oliveira Imóveis				
Cidade:	Passos / MG	Site:			
Telefone:	(35) 99897-9333	E-mail:			

Localização da Amostra

Uso:	Agricultura
Localização:	

Valores da Amostra

Valor Total do Imóvel (VTI):		R\$/ha:	105.954,65
R\$ 3.000.000,00		R\$/Alqão.:	512.820,51
Entrada:	100%	Saldo:	1
Valores Unitários Descontados			
Taxa de Desconto:	11,25%	R\$/ha:	105.954,65
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 3.000.000,00	R\$/Alqão.:	512.820,51
Valor Terra Nua (VTN)		Felasticidade:	20,00%
		Benfeitorias:	R\$ 0,00
		VTN (R\$/ha):	R\$ 84.763,72

Classificação da Propriedade
Classe de Capacidade de Uso:

Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	III	VIII						
Área (ha)	23,0000	5,3140	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	81,23%	18,77%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Situação:

Tipo de acesso:	estrada de terra simples	
Importância da distância:	limitada	Praticabilidade acesso: permanente
Classificação:		Boa

Fator Área
1,00
Nota Agronômica

Situação	Boa							
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0	0	0	0	0	0
Fator ponderação	0,549	0,117						
NA								0,468

Benfeitorias da Amostra
Culturas Comerciais

Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
							0,00
							0,00

Sub-total Culturas Comerciais
0,00
Construções e Edificações

Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00

Sub-total Construções e Edificações
0,00
Total das Benfeitorias (R\$)
0,00
Observações da Amostra
Dados do Responsável

Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade

CREA: 5060343066 (SP)

FICHA RESUMO - AMOSTRAS
Dados da Amostra

Amostra:	13	Tipo:	Oferta	Data:	14/03/2024
Cidade:	Passos	Estado:	MG		
Área:	12,5000	ha	2,5826	Alqão.	

Dados do Informante

Informante:	Sr. Odair				
Cargo / Função	Corretor de Imóveis				
Empresa:	Odair Oliveira Imóveis				
Cidade:	Passos / MG	Site:			
Telefone:	(35) 99897-9333	E-mail:			

Localização da Amostra

Uso:	Agricultura
Localização:	

Valores da Amostra

Valor Total do Imóvel (VTI):		R\$/ha:	150.000,00
R\$ 1.875.000,00		R\$/Alqão.:	726.000,00
Entrada:	100%	Saldo:	1
Valores Unitários Descontados			
Taxa de Desconto:	11,25%	R\$/ha:	150.000,00
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 1.875.000,00	R\$/Alqão.:	726.000,00
Valor Terra Nua (VTN)		Felasticidade:	20,00%
		Benfeitorias:	R\$ 0,00
		VTN (R\$/ha):	R\$ 120.000,00

Classificação da Propriedade
Classe de Capacidade de Uso:

Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	III	VIII						
Área (ha)	10,0000	2,5000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	80,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Situação:

Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)
Importância da distância:	limitada
Praticabilidade acesso:	permanente

Classificação:
Muito Boa
Fator Área
1,00
Nota Agronômica

Situação	Muito Boa							
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0	0	0	0	0	0
Fator ponderação	0,580	0,124						
	NA							0,488

Benfeitorias da Amostra
Culturas Comerciais

Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
							0,00
							0,00

Sub-total Culturas Comerciais
0,00
Construções e Edificações

Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00

Sub-total Construções e Edificações
0,00
Total das Benfeitorias (R\$)
0,00
Observações da Amostra
Dados do Responsável

Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade

CREA: 5060343066 (SP)

FICHA RESUMO - AMOSTRAS
Dados da Amostra

Amostra:	15	Tipo:	Oferta	Data:	14/03/2024
Cidade:	Passos	Estado:	MG		
Área:	58,0980	ha	12,0037	Alqão.	

Dados do Informante

Informante:	Sr. Bruno Souza				
Cargo / Função	Corretor de Imóveis				
Empresa:					
Cidade:	Passos / MG	Site:			
Telefone:	(35) 3413-9990	E-mail:			

Localização da Amostra

Uso:	Café / Pastagem
Localização:	

Valores da Amostra

Valor Total do Imóvel (VTI):		R\$/ha:	84.340,25
R\$ 4.900.000,00		R\$/Alqão.:	408.206,82
Entrada:	100%	Saldo:	1
Valores Unitários Descontados			
Taxa de Desconto:	11,25%	R\$/ha:	84.340,25
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 4.900.000,00	R\$/Alqão.:	408.206,82
Valor Terra Nua (VTN)		Felasticidade:	20,00%
		Benfeitorias:	R\$ 437.436,51
		VTN (R\$/ha):	R\$ 59.942,92

Classificação da Propriedade
Classe de Capacidade de Uso:

Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII					
Área (ha)	15,0000	25,6686	17,4294	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	25,82%	44,18%	30,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Situação:

Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)
Importância da distância:	limitada
Praticabilidade acesso:	permanente

Classificação:
Muito Boa
Fator Área
1,00
Nota Agronômica

Situação	Muito Boa							
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII	0	0	0	0	0
Fator ponderação	0,447	0,276	0,124					
	NA							0,274

Benfeitorias da Amostra
Culturas Comerciais

Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
Café			há	15,00	25.000,00	1,000	375.000,00
Pastagem			há	25,67	6.081,02	0,400	62.436,51
Sub-total Culturas Comerciais							437.436,51

Construções e Edificações

Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00
Total das Benfeitorias (R\$)									437.436,51

Observações da Amostra
Dados do Responsável

Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade

CREA: 5060343066 (SP)

TABELAS DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 1 - Grau de fundamentação para a avaliação de benfeitorias

Item	Descrição	Grau Fundamentação					
		III	II		I		
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico.	3	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou pelo custo de formação com base em publicações.	2	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação ou pelo custo de formação fornecido por terceiros.	1
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada.	3	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada.	2	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item.	1

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

Tabela 8 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do método de capitalização da renda

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	9	5	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Um com os demais no mínimo no grau II	Um com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

Tabela 5 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

Tabela 10 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	6	4	2
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

TABELA DO GRAU DE PRECISÃO

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80%	<=30%	30% - 40%	40% - 50%

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

Tabela do $d/s_{\text{crítico}}$

n (nº elementos)	d/s (valor crítico)
3	1,38
4	1,54
5	1,650
6	1,730
7	1,800
8	1,860
9	1,920
10	1,960
11	1,995
12	2,030
13	2,060
14	2,100
15	2,130
16	2,160
17	2,180
18	2,200
19	2,220
20	2,240
21	2,260
22	2,280
23	2,300
24	2,310
25	2,330
26	2,350
27	2,360
28	2,370
29	2,380
30	2,390
40	2,500
50	2,580

Tabela do $r_{\text{crítico}}$

n	até 5	de 6 a 10	de 11 a 50	acima de 51
V (n-2)	Nível de α			
	10,00%	5,00%	1,00%	0,10%
1	1,397	1,409	1,414	1,414
2	1,559	1,645	1,715	1,730
3	1,611	1,757	1,918	1,982
4	1,631	1,814	2,051	2,178
5	1,640	1,848	2,142	2,329
6	1,644	1,870	2,208	2,447
7	1,647	1,885	2,256	2,540
8	1,648	1,895	2,294	2,616
9	1,649	1,903	2,324	2,678
10	1,649	1,910	2,348	2,730
11	1,649	1,916	2,368	2,774
12	1,649	1,920	2,385	2,812
13	1,649	1,923	2,399	2,845
14	1,649	1,926	2,412	2,874
15	1,649	1,928	2,423	2,899
16	1,649	1,931	2,432	2,921
17	1,649	1,933	2,440	2,941
18	1,649	1,935	2,447	2,959
19	1,649	1,936	2,454	2,975
20	1,649	1,937	2,460	2,990
21	1,649	1,938	2,465	3,003
22	1,648	1,940	2,470	3,015
23	1,648	1,941	2,475	3,026
24	1,648	1,941	2,479	3,037
25	1,648	1,942	2,483	3,047
26	1,648	1,943	2,487	3,056
27	1,648	1,943	2,490	3,064
28	1,648	1,944	2,492	3,071
29	1,648	1,945	2,495	3,078
30	1,648	1,945	2,498	3,085
35	1,648	1,948	2,509	3,113
40	1,648	1,949	2,518	3,134
45	1,647	1,950	2,524	3,152
50	1,647	1,951	2,529	3,166

TABELA DA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT

V (n-1)	Nível de Confiança (80%)
1	3,0770
2	1,8856
3	1,6377
4	1,5332
5	1,4759
6	1,4398
7	1,4149
8	1,3968
9	1,3830
10	1,3722
11	1,3634
12	1,3562
13	1,3502
14	1,3450
15	1,3406
16	1,3368
17	1,3334
18	1,3304
19	1,3277
20	1,3253
21	1,3232
22	1,3212
23	1,3195
24	1,3178
25	1,3163
26	1,3150
27	1,3137
28	1,3125
29	1,3114
30	1,3104

FATORES DE PONDERAÇÃO

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Ótima	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Desfavorável	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Má	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Péssima	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Tabela de fatores de classe de capacidade de uso de França e de fatores de situação de Caires.

CRITÉRIO DA MÉDIA			
Limite Inferior	89.959,500	Limite Superior	167.067,643
Amostra	VTNINDEXADO	Classificação	VTNsaneados
1			
2	163.648,71	Válido	163.648,71
3	136.821,75	Válido	136.821,75
4			
5			
6			
7			
8	119.927,93	Válido	119.927,93
9			
10			
11	100.588,98	Válido	100.588,98
12			
13	136.460,89	Válido	136.460,89
14	113.633,17	Válido	113.633,17
15			

RESULTADO MÉDIA	
Média _{saneada}	128.513,57
DP _{saneado}	22.097,90
n _{saneado}	6
N° Opiniões _{saneados}	0
N° Dados Suficientes	

CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO			
Limite Inferior	106.415,672	Limite Superior	150.611,471
Amostra	VTNINDEXADO	Classificação	VTNsaneados
1			
2	163.648,71		
3	136.821,75	Válido	136.821,75
4			
5			
6			
7			
8	119.927,93	Válido	119.927,93
9			
10			
11	100.588,98		
12			
13	136.460,89	Válido	136.460,89
14	113.633,17	Válido	113.633,17
15			

RESULTADO DESVIO PADRÃO	
Média _{saneada}	126.710,94
DP _{saneado}	11.751,98
n _{saneado}	4
N° Opiniões _{saneados}	0
Critério Inválido	

CRITÉRIO DE CHAUVENET									
Amostra	VTNINDEXADO	d/s	1° Saneamento	d/s	2° Saneamento	d/s	3° Saneamento	d/s	4° Saneamento
Critico		1,730		1,730		1,730		1,730	
1									
2	163.648,71	1,590	163.648,71	1,590	163.648,71	1,590	163.648,71	1,590	163.648,71
3	136.821,75	0,376	136.821,75	0,376	136.821,75	0,376	136.821,75	0,376	136.821,75
4									
5									
6									
7									
8	119.927,93	0,389	119.927,93	0,389	119.927,93	0,389	119.927,93	0,389	119.927,93
9									
10									
11	100.588,98	1,264	100.588,98	1,264	100.588,98	1,264	100.588,98	1,264	100.588,98
12									
13	136.460,89	0,360	136.460,89	0,360	136.460,89	0,360	136.460,89	0,360	136.460,89
14	113.633,17	0,673	113.633,17	0,673	113.633,17	0,673	113.633,17	0,673	113.633,17
15									

Média _{saneada}	128.513,57	128.513,57	128.513,57	128.513,57	128.513,57
DP _{saneado}	22.097,90	22.097,90	22.097,90	22.097,90	22.097,90
n _{saneado}	6	6	6	6	6

RESULTADO CHAUVENET	
Média _{saneada}	128.513,57
DP _{saneado}	22.097,90
n _{saneado}	6
N° Opiniões _{saneados}	0
N° Dados Suficientes	

CRITÉRIO DE ARLEY										
Amostra	VTINDEXADO	r	1° Saneamento	r	2° Saneamento	r	3° Saneamento	r	4° Saneamento	1° Saneamento
Critico		1,814		1,814		1,814		1,814		
1										N
2	163.648,71	1,590	163.648,71	1,590	163.648,71	1,590	163.648,71	1,590	163.648,71	6
3	136.821,75	0,376	136.821,75	0,376	136.821,75	0,376	136.821,75	0,376	136.821,75	α
4										5,0%
5										V (n-2)
6										4
7										
8	119.927,93	0,389	119.927,93	0,389	119.927,93	0,389	119.927,93	0,389	119.927,93	2° Saneamento
9										
10										N
11	100.588,98	1,264	100.588,98	1,264	100.588,98	1,264	100.588,98	1,264	100.588,98	6
12										α
13	136.460,89	0,360	136.460,89	0,360	136.460,89	0,360	136.460,89	0,360	136.460,89	5,0%
14	113.633,17	0,673	113.633,17	0,673	113.633,17	0,673	113.633,17	0,673	113.633,17	V (n-2)
15										4
										3° Saneamento
										N
										6
										α
										5,0%
										V (n-2)
										4
										4° Saneamento
										N
										6
										α
Média _{saneada}	128.513,57		128.513,57		128.513,57		128.513,57		128.513,57	5,0%
DP _{saneado}	22.097,90		22.097,90		22.097,90		22.097,90		22.097,90	V (n-2)
N _{saneado}	6		6		6		6		6	4

RESULTADO ARLEY	
Média _{saneada}	128.513,57
DP _{saneado}	22.097,90
n _{saneado}	6
N° Opiniões _{saneados}	0
N° Dados Suficientes	

Critério	Resultado	N° opiniões _{saneados}	n _{saneado}	Média _{saneada}	DP _{saneado}
Média	Válido	0	6	128.513,57	22.097,90
Desvio-padrão	Inválido				
Chauvenet	Válido	0	6	128.513,57	22.097,90
Arley	Válido	0	6	128.513,57	22.097,90
Melhor Critério de Saneamento				Média	
Dados Efetivamente Utilizados				6	

Escolha do Campo de Arbítrio	Propriedade na média
Escolha da Justificativa	Optou-se em trabalhar com o valor médio do Campo de Arbítrio, pois, a propriedade avaliada tem as mesmas características da região ou da amostragem.

VALOR DA TERRA NUA	
VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)
128.513,57	40,6770
VALOR TOTAL DA TERRA NUA	
R\$ 5.227.546,56	
cinco milhões, duzentos e vinte e sete mil, quinhentos e quarenta e seis reais e cinquenta e seis centavos	

CAMPO DE ARBITRIO	
CA _{inferior}	109.236,54
	4.443.414,57
CA _{médio}	128.513,57
	5.227.546,56
CA _{superior}	147.790,61
	6.011.678,54

GRAU DE PRECISÃO	
t _{student}	1,4759
I.C. _{inferior}	115.198,84
I.C. _{superior}	141.828,30
Média _c	R\$ 128.513,57
Amplitude _c	20,72%
Grau de Precisão	III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
TABELA 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA BENEFITORIAS REPRODUTIVAS AVALIADAS PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
Item	Descrição	Grau Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
1	Estimativa das receitas e dos custos (diretos e indiretos)	Projeções realizadas com informações específicas do empreendimento	3	Projeções realizadas com dados médios da região do empreendimento	2	Projeções realizadas com dados obtidos em cadernos de preços genéricos ou outras publicações	1
2	Horizonte do fluxo de caixa	Fundamentado com informações específicas do empreendimento	3	Justificado com estudos realizados para a região	2	Arbitrado	1
3	Taxas de desconto	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	3	Justificada	2	Arbitradas	1
4	Análise de risco	Risco fundamentado	3	Risco justificado	2	Risco arbitrado	1
PONTUAÇÃO							0
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
PONTUAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							

TABELA 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA BENEFITORIAS REPRODUTIVAS AVALIADAS PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
Item	Descrição	Grau Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
1	Estimativa das receitas e dos custos (diretos e indiretos)	Projeções realizadas com informações específicas do empreendimento	3	Projeções realizadas com dados médios da região do empreendimento	2	Projeções realizadas com dados obtidos em cadernos de preços genéricos ou outras publicações	1
2	Horizonte do fluxo de caixa	Fundamentado com informações específicas do empreendimento	3	Justificado com estudos realizados para a região	2	Arbitrado	1
3	Taxas de desconto	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	3	Justificada	2	Arbitradas	1
4	Análise de risco	Risco fundamentado	3	Risco justificado	2	Risco arbitrado	1
PONTUAÇÃO							0
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
PONTUAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							

TABELA 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA BENEFITORIAS REPRODUTIVAS AVALIADAS PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
Item	Descrição	Grau Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
1	Estimativa das receitas e dos custos (diretos e indiretos)	Projeções realizadas com informações específicas do empreendimento	3	Projeções realizadas com dados médios da região do empreendimento	2	Projeções realizadas com dados obtidos em cadernos de preços genéricos ou outras publicações	1
2	Horizonte do fluxo de caixa	Fundamentado com informações específicas do empreendimento	3	Justificado com estudos realizados para a região	2	Arbitrado	1
3	Taxas de desconto	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	3	Justificada	2	Arbitradas	1
4	Análise de risco	Risco fundamentado	3	Risco justificado	2	Risco arbitrado	1
PONTUAÇÃO							0
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
PONTUAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							

TABELA 1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA BENEFITORIAS REPRODUTIVAS AVALIADAS PELO MÉTODO DO CUSTO DE FORMAÇÃO							
Item	Descrição	Grau Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico.	3	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou pelo custo de formação com base em publicações.	2	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação ou pelo custo de formação fornecido por terceiros.	1
PONTUAÇÃO							0
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DO CUSTO DE FORMAÇÃO							
PONTUAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DO CUSTO DE FORMAÇÃO							

TABELA 1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Item	Descrição	Grau de Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada.	3	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada.	2	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item.	1
GF	R\$	%	GF				
I	0,00	0,00%					
II	0,00	0,00%					
III	0,00	0,00%					
TOTAL	0,00	0,00%					
PONTUAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS							

CÁLCULO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Item	Método	Valor	Pontos GF	Cálculo GF	Enquadramento Grau de Fundamentação
Benfeitoria Reprodutiva	Capitalização da Renda				
	Capitalização da Renda				
	Capitalização da Renda				
Benfeitoria Não Reprodutiva	Custo de Formação				
	Sem embasamento				
TOTAL		0,00		0	

TABELA 4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO COM TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau de Fundamentação						
		III		II		I		
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	3	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2	X	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	3	6	2	X	4	1
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem com foto	3	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2	X	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Origem dos fatores de homogeneização	Estudos embasados em metodologia científica	3	Publicações	2	X	Análise do avaliado	1
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,70 a 1,40	2	X	0,50 a 2,00	1
PONTUAÇÃO								10
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR FATORES								II

TABELA 9 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Grau de Fundamentação						
		III		II		I		
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	
1	Estimativa do valor da terra nua	Grau III de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	2	X	Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	1
2	Avaliação das benfeitorias	Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência	3	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	2		Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias	1
PONTUAÇÃO								2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO								

TABELA - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO TRABALHO

Método	GF Trabalho
Comparativo	II
Evolutivo	

ANEXO
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
LIQUIDEZ	boa	
CENÁRIO	normal	
VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL	5.227.546,56	
PRAZO DE COMERCIALIZAÇÃO (ANOS)	2	
TAXA DE JUROS	11,25%	
VALOR À VISTA	4.223.746,74	
ENCARGOS / CUSTOS		
MARGEM DE NEGOCIAÇÃO	0,00%	0,00
ADMINISTRAÇÃO	0	0,00
MANUTENÇÃO	0	0,00
ITR	0,00%	0,00
CCIR		0,00
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		0,00
RETIFICAÇÃO MATRÍCULA		0,00
REGULARIZAÇÃO DO PASSIVO AMBIENTAL		0,00
MULTAS / AUTUAÇÕES		0,00
CORRETAGEM	3,00%	126.712,40
ATUALIZAÇÃO FINANCEIRA ENCARGOS		0,00
RISCO	6,00%	253.424,80
TOTAL ENCARGOS / CUSTOS		380.137,21
TAXA DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		26,47%
VALOR À VISTA		3.843.609,54
PASSIVO AMBIENTAL		31.485,60
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
R\$ 3.812.123,94		
três milhões, oitocentos e doze mil, cento e vinte e três reais e noventa e quatro centavos		
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL	RS/ha	93.716,94
	RS/Alqueirão	453.589,99
	Scs/ha	#DIV/0!
	Scs/Alqueirão	#DIV/0!

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DA TERRA NUA		
LIQUIDEZ	boa	
CENÁRIO	normal	
VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL	5.227.546,56	
PRAZO DE COMERCIALIZAÇÃO (ANOS)	2	
TAXA DE JUROS	11,25%	
VALOR À VISTA	4.223.746,74	
ENCARGOS / CUSTOS		
MARGEM DE NEGOCIAÇÃO	0,00%	0,00
ADMINISTRAÇÃO	0	0,00
MANUTENÇÃO	0	0,00
ITR	0,00%	0,00
CCIR		0,00
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		0,00
RETIFICAÇÃO MATRÍCULA		0,00
REGULARIZAÇÃO DO PASSIVO AMBIENTAL		0,00
MULTAS / AUTUAÇÕES		0,00
CORRETAGEM	3,00%	126.712,40
ATUALIZAÇÃO FINANCEIRA ENCARGOS		0,00
RISCO	6,00%	253.424,80
TOTAL ENCARGOS / CUSTOS		380.137,21
TAXA DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		26,47%
VALOR À VISTA		3.843.609,54
PASSIVO AMBIENTAL		31.485,60
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DA TERRA NUA		
R\$ 3.812.123,94		
três milhões, oitocentos e doze mil, cento e vinte e três reais e noventa e quatro centavos		
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DA TERRA NUA	RS/ha	93.716,94
	RS/Alqueirão	453.589,99
	Scs/ha	#DIV/0!
	Scs/Alqueirão	#DIV/0!

**OFERECEMOS SOLUÇÕES DE
FORMA PRÁTICA E DIRETA
SEM TERCEIROS E COM
IMPARCIALIDADE**

