



Número: **5002499-46.2020.8.13.0481**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Patrocínio**

Última distribuição : **30/05/2020**

Valor da causa: **R\$ 100.000,00**

Processo referência: **5000564-68.2020.8.13.0481**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MONTESA AGROPECUARIA INDUSTRIA, COMERCIO, IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA - ME (AUTOR)	JORGE NICOLA JUNIOR (ADVOGADO) TIAGO ARANHA D ALVIA (ADVOGADO) CESAR RODRIGO NUNES (ADVOGADO)
MARCELO BALERINI DE CARVALHO (AUTOR)	JORGE NICOLA JUNIOR (ADVOGADO) TIAGO ARANHA D ALVIA (ADVOGADO) CESAR RODRIGO NUNES (ADVOGADO)
INOCENCIO DE PAULA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	ROGESTON BORGES PEREIRA INOCENCIO DE PAULA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
33197 6936	13/08/2020 20:33	Petição	Petição
33197 6941	13/08/2020 20:33	20200813 - RJ Grupo Montesa - juntada de PRJ	Petição
33197 6940	13/08/2020 20:33	PRJ - Montesa	Outros documentos
33201 1903	13/08/2020 20:33	Laudo Rua Nicolson Pacheco 625 - 28 07 2020	Outros documentos
33201 1923	13/08/2020 20:33	Laudo de Avaliacao Lote 24 Q 7-A Rua Nicolson Pacheco SN - 29 07 2020	Outros documentos
33201 1924	13/08/2020 20:33	Laudo de Avaliacao Lote 25 Q 7-A Rua Nicolson Pacheco SN - 29 07 2020	Outros documentos
33201 1928	13/08/2020 20:33	Laudo 186 - 2020 Chacara Montesa - Mat 19830 - Serra do Salitre - MG II	Outros documentos
33201 1929	13/08/2020 20:33	LAUDO 186 Memoria Calc Terreno	Outros documentos
33201 1930	13/08/2020 20:33	LAUDO 186 Memoria Calc Final	Outros documentos
33201 1932	13/08/2020 20:33	Laudo 187 - 2020 Fazenda Santa Maria - Mun. de Serra do Salitre - MG	Outros documentos
33201 1933	13/08/2020 20:33	Laudo 187 - 2020 Mem terreno	Outros documentos
33201 1934	13/08/2020 20:33	Laudo 188 - 2020 Chacara Montesa - Mat. 23229 - Serra do Salitre - MG	Outros documentos
33201 1935	13/08/2020 20:33	LAUDO 188 Memoria Calc Terreno	Outros documentos
33201 1936	13/08/2020 20:33	Laudo 188 Memoria de Calc final	Outros documentos
33201 1939	13/08/2020 20:33	Laudo 189 - 2020 Fazenda Mar Azul - Serra do Salitre	Outros documentos

33201 1940	13/08/2020 20:33	Fazenda Mar Azul - Memoria de calculo Benf	Outros documentos
33201 1941	13/08/2020 20:33	Fazenda Mar Azul - Memoria de Calc Terra Nua	Outros documentos
33244 6795	13/08/2020 20:33	Laudo 190 - 2020 Fazenda Quebra Anzol - Patrocinio - MG	Outros documentos
33244 6796	13/08/2020 20:33	Laudo 190 - 2020 Mem. Calc - Fazenda Quebranzol	Outros documentos
33244 6798	13/08/2020 20:33	Relacao de Maquinas Equipamentos e Veic - VAlter	Outros documentos

Juntada do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Montesa - em PDF



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE PATROCÍNIO – ESTADO DE MINAS GERAIS

PROCESSO Nº 5002499-46.2020.8.13.0481

RECUPERAÇÃO JUDICIAL (PROCESSADA PELA LEI Nº 11.101/05 – “LFRE”)

(i) MONTESA AGROPECUÁRIA INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. (“MONTESA AGRO”); e (ii) MARCELO BALERINI DE CARVALHO (“MARCELO BALERINI – PRODUTOR RURAL”), doravante denominados em conjunto “GRUPO MONTESA” ou “REQUERENTES”, por seus advogados *in fine* assinados, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao disposto no artigo 53¹, da Lei nº 11.101/05, apresentar, tempestivamente, seu (i) Plano de Recuperação Judicial, com discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados e demonstração de sua viabilidade econômica, além de (ii) Laudo econômico-financeiro e avaliação de bens e ativos das devedoras.

Esclarecem, por oportuno, que com a juntada dos documentos supramencionados, as Recuperandas cumprem em sua totalidade o disposto no artigo 53 da

¹ Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:


I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;
II – demonstração de sua viabilidade econômica; e
III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.




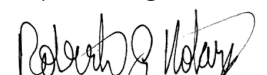
LFRE, requerendo, assim, seja publicado o edital a que se refere o § único² do mencionado dispositivo legal.

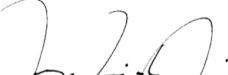
Termos em que,
Pedem deferimento.


De São Paulo (SP) para Patrocínio (MG), 13 de agosto de 2020.


Cesar Rodrigo Nunes
OAB/SP 260.942


Tiago Aranha D'Alvia
OAB/SP 335.730


Roberto Gomes Notari
OAB/SP 273.385


Jorge Nicola Junior
OAB/SP 295.406


Marco Antonio P. Tacco
OAB/SP 304.775

² *Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.*





PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



**MONTESA AGROPECUÁRIA INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.
E
MARCELO BALERINI DE CARVALHO
“EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**

**Processo 5002499-46.2020.8.13.0481
Recuperação Judicial
“GRUPO MONTESA”**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
1ª Vara Cível da Comarca de Patrocínio**

Projeto sob os cuidados do Administrador Judicial
***Inocência de Paula Sociedade de Advogados
Rogeston Inocência de Paula***



Sumário

<u>1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS</u>	3
1.1. NOMENCLATURAS UTILIZADAS	5
1.2. CARACTERÍSTICAS DO PLANO	10
1.2.1. ATIVOS DA COMPANHIA	10
<u>2. HISTÓRICO, ESTRUTURA, CAPACIDADE DA EMPRESA E RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA</u>	11
<u>3. MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL</u>	16
<u>4. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO</u>	24
4.1 QUADRO DE CREDITORES	24
<u>5. ESTRATÉGIA DAS RECUPERANDAS (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL)</u>	25
<u>6. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO</u>	29
6.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS	29
6.1.1 PROJEÇÃO	30
6.1.2 ANÁLISE	31
6.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS	31
6.3 ANÁLISE	32
<u>7. PAGAMENTOS AOS CREDITORES</u>	33
7.1 CLASSE I – TRABALHISTA	36
7.2 CLASSE II – GARANTIA REAL	37
7.3 CLASSE III – QUIROGRAFÁRIA	38
7.4 CLASSE IV – MICRO E PEQUENAS EMPRESAS	38
3.5 CREDITORES EXTRA-CONCURSAIS ADERENTES	39
<u>8. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS</u>	39

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 – Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP

CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



9. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO	40
10. AMORTIZAÇÃO ACELERADA	41
10.1 CREDORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS	42
10.2 CREDORES FORNECEDORES CONTRATANTES	43
10.3 DEMAIS CREDORES FORNECEDORES	44
10.4 DISPOSIÇÕES GERAIS	45
11. PAGAMENTO A CREDORES TRABALHISTAS COM AÇÃO EM ANDAMENTO E FGTS	46
12. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	46
13. CONSIDERAÇÕES FINAIS	50

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Assinado eletronicamente por: JORGE NICOLA JUNIOR - 13/08/2020 20:33:26

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20081320332568900000330204204>

Número do documento: 20081320332568900000330204204

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial proposto pela empresa **MONTESA AGROPECUÁRIA INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária regularmente constituída perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG) sob o NIRE 3.120.365.425-6, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 66.223.488/0001-24, com sede na Rua Nicolson Pacheco, nº 645, Sala 03, Centro, CEP 38760-000, Município de Serra do Salitre, Estado de Minas Gerais (“Montesa Agro”); e **MARCELO BALERINI DE CARVALHO**, Produtor Rural inscrito no CPF/ME sob o nº 063.883.198-90 e no CNPJ/ME sob o nº 86.481.439/0001-07, bem como regularmente cadastrado perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG) sob o NIRE 3.110.613.302-6, com Inscrição Estadual na Secretaria da Fazenda do Estado de Minas Gerais sob os nºs 001114981.25-08 (Chácara Montesa – Serra do Salitre/MG); 001114981.06-02 (Fazenda São João – Serra do Salitre/MG); 001114981.15-10 (Fazenda Catulês – Serra do Salitre/MG); 001114981.02-97 (Fazenda Paraná – Serra do Salitre/MG); 001114981.39-11 (Fazenda Conceição – Coromandel/MG); 001114981.16-92 (Fazenda Sapê – Serra do Salitre/MG); 001114981.28-42 (Fazenda Santa Regina – Serra do Salitre/MG); 001114981.01-14 (Fazenda União – Serra do Salitre/MG); 001114981.17-73 (Fazenda Mar Azul – Serra do Salitre/MG); 001114981.04-59 (Fazenda Ogassawara – Serra do Salitre/MG); 001114981.23-54 (Fazenda Paiol Queimado – Patos de Minas/MG); 001114981.49-00 (Fazenda Fortaleza - Cruzeiro da Fortaleza/MG);

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



001114981.31-80 (Fazenda Nossa Senhora dos Remédios – Serra do Salitre/MG); e 001114981.45-86 (Fazenda Santa Cruz – Serra do Salitre/MG), com principal estabelecimento no Acesso à 10 Metros da Rua Nicolson Pacheco, nº 645, Galpões 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07, Zona Rural, CEP 38760-000, Município de Serra do Salitre, Estados de Minas Gerais (“Marcelo Balerini – Produtor Rural”), os quais requereram, em 30 de maio de 2020, o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/2005, cujo processo foi distribuído perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Patrocínio/MG, sob o número 5002499-46.2020.8.13.0481.

A decisão que deferiu o processamento do pedido de recuperação judicial das Recuperandas foi proferida em 2 de junho de 2020, cuja intimação ainda não foi expedida, porém, as Recuperandas tomaram ciência da referida decisão em 15 de junho de 2020, quando apresentaram manifestação nos autos, sendo, portanto, tempestivo o presente Plano de Recuperação Judicial apresentado até 13 de agosto de 2020, ou seja, no prazo legal de 60 (sessenta) dias da ciência da decisão de deferimento do processamento da ação, consoante estabelece o art. 53, *caput*, da Lei nº 11.101/2005.

Feitas essas considerações, este plano de recuperação propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da presente Recuperação Judicial, demonstrando a viabilidade econômico-financeira da empresa, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a geração de caixa das Recuperandas.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



1.1. NOMENCLATURAS UTILIZADAS

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta Cláusula. Tais termos definidos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

- **“Administrador Judicial”**: INOCÊNCIO DE PAULA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 12.849.880/0001-54, com endereço na Rua Tomé de Souza, 830, 4º andar, conj. 401/404, Savassi, Belo Horizonte/MG, representada pelo seu sócio Rogeston Inocêncio de Paula, OAB/MG 102.648.
- **“Aprovação do Plano”**: Aprovação deste Plano pelos Credores reunidos na Assembleia de Credores designada para deliberar sobre ele, na forma do artigo 56, da LFRE.
- **“AGC”**: Qualquer Assembleia Geral de Credores, a ser convocada e instalada na forma prevista no Capítulo II, Seção IV, da LFRE.
- **“Bens Essenciais”**: Ativo imobilizado relacionado no patrimônio da empresa indicado no anexo a este plano e em sua contabilidade, cuja função seja indispensável para a consecução da atividade empresarial das Recuperandas, e que sua retirada possa inviabilizar ou dificultar o processo de recuperação judicial;
- **“CLT”**: Consolidação das Leis do Trabalho.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



- **“Créditos”**: Créditos e obrigações, sejam materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a Data do Pedido, estejam ou não sujeitos aos efeitos do Plano.
- **“Créditos com Garantia Real”**: Créditos Concursais detidos por Credores com Garantia Real.
- **“Créditos Concursais”**: Créditos detidos pelos Credores Concursais.
- **“Créditos Extraconcursais”**: Créditos detidos pelos Credores Extraconcursais na Data do Pedido.
- **“Créditos Quirografários”**: Créditos Concursais detidos pelos Credores Quirografários.
- **“Créditos Trabalhistas”**: Créditos e direitos detidos pelos Credores Trabalhistas.
- **“Credores”**: São as pessoas, físicas ou jurídicas, detentoras de Créditos contra as empresas Recuperandas, estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.
- **“Credores com Garantia Real”**: Credores Concursais cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor de avaliação do respectivo bem, nos termos do artigo 41, II, da LFRE.
- **“Credores Concursais”**: Credores cujos Créditos e direitos podem ser alterados pelo Plano nos termos da LFRE. Tais Credores são divididos, para os efeitos de votação do Plano ou eleição do Comitê de Credores em Assembleia de Credores, em quatro classes (Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP).

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



- **“Credores Estratégicos”**: Credores Concursais que, no decorrer da Recuperação Judicial, comprometerem-se a apoiar o novo *business plan* das empresas Recuperandas, em condições comerciais favoráveis, de modo a assegurar a implementação da reestruturação prevista neste Plano, nos termos do artigo 67, § único, da LFRE.
- **“Credores Extraconcursais”**: Para fins deste Plano são os Credores das Recuperandas (*i*) cujo fato gerador de seu direito de crédito seja posterior à Data do Pedido, mas decorra de instrumento celebrado antes da Data do Pedido, observado nessa hipótese que o crédito correspondente não se qualifica como crédito extraconcursal para fins dos artigos 67, 84, inciso V e 149 da LFRE em caso de superveniente decretação da falência das Recuperandas; ou (*ii*) cujo direito de tomar posse de bens ou de executar seus direitos ou garantias derivados de contratos celebrados antes ou após a Data do Pedido não pode ser alterado pelo Plano, de acordo com o artigo 49, §§ 3º e 4º, da LFRE.
- **“Credores Extraconcursais Aderentes”**: Credores Extraconcursais que optarem por aderir aos termos deste Plano, reestruturando os seus Créditos Extraconcursais nas formas e prazos aqui dispostos.
- **“Credores Fornecedores”**: São os Credores Quirografários, que são titulares de Créditos decorrentes de operações mercantis, de bens e/ou serviços. Para fins deste Plano, os Credores ME/EPP também poderão ser considerados Credores Fornecedores.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



- **“Credores ME/EPP”:** Credores Concursais que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta dos artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, ambos da LFRE.
- **“Credores Quirografários”:** São os Credores Concursais detentores de créditos quirografários, tal como consta dos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da LFRE.
- **“Credores Retardatários”:** Credores Concursais titulares de Créditos Retardatários.
- **“Credores Sub-rogatários”:** Credores que sub-rogarem na posição de Credores Concursais ou Credores Aderentes em razão de sub-rogação de qualquer de um Crédito inserido no Quadro Geral de Credores.
- **“Credores Trabalhistas”:** Credores Concursais detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da LFRE.
- **“Dia Útil”:** Para fins deste Plano, Dia Útil será qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado municipal na Cidade de Patrocínio, Estado de Minas Gerais, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de Patrocínio, Estado de Minas Gerais, hipótese na qual Dia Útil será considerado como qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
- **“Data Inicial”:** Para todas as propostas apresentadas, é a data utilizada como base para contagem dos prazos de pagamentos, juros e atualização monetária e que

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



será a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial.

- **“Data do Deferimento do Pedido de Recuperação Judicial”**: Dia 2 de junho de 2020, data em que foi proferida a decisão que deferiu o processamento do pedido de recuperação judicial das Recuperandas.
- **“Data do Pedido”**: Dia 30 de maio de 2020, data em que o pedido de recuperação judicial das Recuperandas foi ajuizado na Comarca de Patrocínio, Estado de Minas Gerais.
- **“Edital”**: Edital a ser publicado pelas Recuperandas para informar aos interessados acerca do Processo Competitivo.
- **“Homologação Judicial do Plano”**: Decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58, caput e/ou §1º da LFRE. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de Minas Gerais ou outro meio legal, da decisão concessiva da Recuperação Judicial.
- **“Juízo da Recuperação Judicial”**: Juízo da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Patrocínio – Estado de Minas Gerais.
- **“Lista de Credores”**: É a relação de credores vigente na data da Aprovação do Plano, seja aquela apresentada pelo administrador judicial na forma do art. 7º, §2º, da LFRE ou, ainda, na falta desta, a relação apresentada pelas Recuperandas, nos termos do artigo 51 da LFRE.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



- **“LFRE”**: Lei nº 11.101/2005 - Lei de Falência e Recuperação de Empresas.
- **“Plano”**: Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas Recuperandas, conforme aditado, modificado ou alterado de tempos em tempos.
- **“Projeção de Resultado Econômico/Financeiro”**: Conforme modelo apresentado no estudo abaixo.
- **“Recuperandas”**: MONTESA AGROPECUÁRIA INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. e MARCELO BALERINI DE CARVALHO – ambos em recuperação judicial.
- **“Termo De Adesão”**: Instrumento Particular firmando entre as Recuperandas e o Credor Aderente interessado em aderir às cláusulas específicas previstas no Plano de pagamento acelerado.

1.2. CARACTERÍSTICAS DO PLANO

1.2.1. ATIVOS DA COMPANHIA

Nos termos do artigo 60, da LFRE, as Recuperandas poderão alienar filial ou unidade produtiva isolada e unidades produtivas a terceiros, através de operações onerosas por preço justo de mercado (*fair market value*), respeitado o cumprimento das obrigações firmadas com credores. Os recursos obtidos nas mencionadas operações poderão ser canalizados para liquidações dos credores e/ou para incremento no fluxo de caixa das Recuperandas, conforme as previsões do Plano, sempre com autorização judicial ou homologação judicial na forma dos arts. 60 e 66 da LFRE.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Fica garantida às empresas Recuperandas a plena gerência de seus ativos, restando autorizada e dispensada autorização judicial, com a aprovação do plano, a alienação de ativos inservíveis ou cuja alienação não implique em redução de atividades das Recuperandas, ou quando a venda se seguir de reposição por outro bem equivalente ou mais moderno deste plano.

Da mesma forma, fica permitida a disponibilização dos bens para penhor, arrendamento ou alienação em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Os recursos obtidos com tais vendas e garantias, caso efetivadas, integralizarão o caixa das Recuperandas, fomentando, assim, as suas atividades e possibilitando, por consequência, o pagamento a seus credores e o cumprimento do plano de recuperação.

2. HISTÓRICO, ESTRUTURA, CAPACIDADE DA EMPRESA E RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA

Marcelo Balerini de Carvalho, engenheiro agrônomo mudou-se para Serra do Salitre/MG em busca do microclima adequado ao cultivo de batata, seu primeiro desafio como produtor rural.

Visando a ampliação dos negócios, em 1991 é fundada a MONTESA AGROPECUÁRIA, a qual, atualmente, o Sr. Marcelo detém 100% do seu controle acionário.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Ao longo dos anos, o GRUPO MONTESA foi investindo em tecnologia e soluções para sua produção, colheita, beneficiamento e armazenagem, apostando em inovações biotecnológicas para cultivo com a qualidade e excelência que o exigente mercado consumidor interno e externo esperam, contribuindo assim com o crescimento e avanço do país nos mais diversos setores econômicos, sempre atuando com foco, eficiência, responsabilidade ambiental e social, segurança e buscando a todo momento a plena satisfação de clientes e fornecedores.

Atualmente, as empresas Recuperandas contam com mais de 10 culturas diferentes, entre soja, café, milho, algodão, sorgo, feijão, trigo, e outras, além da cultura da batata para processamento, que transformou o Grupo Montesa em destaque nacional, fornecendo a diversos players da agroindústria nacional e mundial, com relevo à Pepsico, líder mundial do setor e que o grupo mantém relacionamento e contratos há 30 (trinta) anos.

O dinamismo e excelência que sempre pautaram a atuação do Grupo Montesa, somados ao espírito empreendedor e inovador do Sr. Marcelo Balerini, transformaram seus negócios em referência no país, resultando em sólidas parcerias com gigantes do agronegócio, destacando-se a parceria com a Syngenta, maior empresa do agronegócio mundial há 15 anos, na produção de soja semente, a qual o Grupo Montesa possui marca própria e, de forma verticalizada, produz milhares de toneladas ao ano.

X INFINITY INVEST

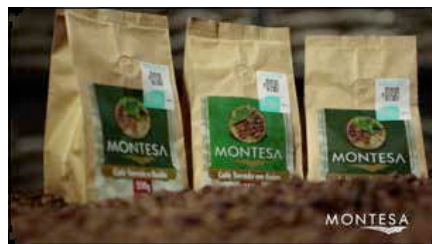
São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Na cultura do café, o Grupo Montesa atua há 20 anos e, com 450 hectares irrigados, produz produtos de alta qualidade para exportação.



Na trajetória de desenvolvimento e especialização, o Grupo Montesa sempre pautou suas atividades no compromisso social e preservação ambiental, sendo a primeira empresa brasileira no segmento a ser certificada nos quesitos ambientais, sociais e de segurança alimentar, prezando pela prevenção e redução de efeitos danosos ao meio ambiente e priorizando a gestão de resíduos, de modo a proteger e promover a saúde e segurança operacional, sem deixar de lado a qualidade que lhe fez ser referência no agronegócio.

Isto porque, o Grupo Montesa acredita na responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos para minimizar o volume de resíduos sólidos e rejeitos gerados como forma de reduzir os impactos causados à saúde humana e à qualidade ambiental decorrentes do ciclo de vida dos produtos, de modo que preza pelo conjunto de atribuições individualizadas e encadeadas dos fabricantes, importadores, distribuidores, comerciantes, consumidores e dos titulares dos serviços públicos de limpeza e de manejo dos resíduos sólidos.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP

CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Assinado eletronicamente por: JORGE NICOLA JUNIOR - 13/08/2020 20:33:26

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2008132033256890000330204204>

Número do documento: 2008132033256890000330204204

Desta forma, o Grupo Montesa segue uma política interna rígida, que busca garantir a integridade de seus produtos, preservando sua qualidade do início ao fim do processo produtivo e comercial, o que garante a satisfação dos clientes, a capacitação de seus colaboradores por meio de estímulos de desenvolvimento pessoal e profissional, além de sua conscientização acerca de suas responsabilidades ambientais, de saúde e segurança ocupacional.

Hoje, o Grupo Montesa emprega mais de 300 colaboradores diretos e dezenas de colaboradores indiretos na região da Serra do Salitre/MG e adjacências, sendo importante indutor de desenvolvimento social, tendo sido, durante os últimos 28 anos, o maior empregador e contribuinte do município.

Como forma de valorizar aqueles que agregam valor à companhia, como seus colaboradores e a comunidade que a circunda, o Grupo Montesa mantém, há 26 anos, escola fundamental a todos os filhos dos seus colaboradores de forma gratuita, e às crianças da comunidade local, além de fomentar iniciativas junto à APAE, bancos de sangue e instituições de auxílio social e cultural.

Como demonstrado, ao longo da sua existência, o Grupo Montesa sempre investiu no crescimento seguro e sustentável de seus negócios, em linha com as projeções do mercado nacional, contribuindo para o desenvolvimento econômico do país, sempre

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



objetivando ganhos de eficiência e excelência no desempenho de suas atividades comerciais, no atendimento aos seus clientes, na qualidade de seus produtos e serviços e no desenvolvimento da gestão, sem deixar de lado o desenvolvimento intelectual e profissional de seus funcionários, além dos cuidados com o meio ambiente, o que indiscutivelmente colocou o Grupo Montesa em uma posição social e econômica de extrema relevância para a coletividade.

Não obstante a trajetória de expressivo crescimento e sucesso ao longo dos seus mais de 30 (trinta) anos de existência, a grave recessão econômica enfrentada pelo país nos últimos anos, agravada pela severa crise econômica decorrente dos efeitos da crise pandêmica no mundo todo, que atingiu duramente o Grupo Montesa, faz-se necessário socorrer-se da Lei de Recuperação de Empresas para que possa retomar a higidez de suas atividades, a fim de viabilizar a superação de sua atual crise econômico-financeira.

Quando superada a transitória situação de crise econômico-financeira, as Recuperandas possuirão totais condições de retornar o crescimento vertiginoso que marcou sua história, gerando alto valor à economia local, bem como a seus funcionários, fornecedores e colaboradores.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Assinado eletronicamente por: JORGE NICOLA JUNIOR - 13/08/2020 20:33:26

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20081320332568900000330204204>

Número do documento: 20081320332568900000330204204

3. MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Como exposto, o Grupo Montesa possui grande destaque e é referência de sucesso, confiança, transparência e ética no agronegócio brasileiro ao longo desses 30 anos de história, gozando do melhor conceito no meio empresarial e sempre cumprindo com rigor e honestidade seus compromissos, apesar dos recorrentes problemas inerentes ao exercício da atividade empresarial no Brasil, em especial no setor em que atua e de fatores externos na economia mundial e seus reflexos internos.

As Recuperandas sempre primaram pelo pioneirismo no aproveitamento das oportunidades de mercado e seu fundador sempre acreditou no crescimento paulatino dos negócios a partir de novos e constantes investimentos. Tudo isso, destaque-se, lastreado em planos de crescimento estruturados e planejados de formas minuciosas, condizentes com os cenários econômicos esperados para o país e para o mercado ao longo dos anos.

Sob tal aspecto, mesmo desenvolvendo de forma sólida as suas atividades desde sua constituição, com crescimento gradativo de sua capacidade produtiva, faturamento, negócios, estrutura operacional e organizacional, várias foram as intercorrências no cenário da economia nacional e internacional que afetaram sua solidez e pujança, criando o ambiente de dificuldade econômico-financeira transitório atualmente instalado.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Nos últimos anos, as Recuperandas sofreram com a que foi a pior crise da bataticultura brasileira, levando à ruptura de vários contratos, o que ocasionou severo prejuízo na operação.

Segundo notícia publicada no portal Notícias Agrícolas¹, *“em 18 anos de análise de mercado do Hortifruti/Cepea, nunca houve um período tão longo (quase dois anos!) de baixa rentabilidade para o segmento de batata in natura no Brasil. Desde novembro de 2016, os preços vêm sendo insuficientes para pagar os custos de produção em todas as safras. Os principais fatores que explicaram essa desvalorização são a oferta elevada de batata, a dificuldade de ampliar a demanda por conta da crise econômica do País e mudanças de hábito de consumo do brasileiro.”*.

Concomitantemente à crise da bataticultura, a região do Alto do Paranaíba, em especial Serra do Salitre/MG, sofreu uma geada de grandes proporções que destruiu diversas culturas e grande parte dos cafezais do Grupo Montesa, e que afetou a colheita de 2017 em pelo menos 100 mil sacas só no município, segundo reportagem do G1 (Globo)².

¹<https://www.noticiasagricolas.com.br/noticias/hortifruti/223777-como-sobreviver-a-pior-crise-da-batatadas-ultimas-decadas.html#.Xs31IS-gSmk>

²<http://g1.globo.com/minas-gerais/triangulo-mineiro/noticia/2016/07/cafeicultores-de-serra-do-salitrecontabilizam-prejuizos-apos-geada.html>

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Mesmo diante dessas adversidades, as Recuperandas seguiram trabalhando de forma vigorosa para redução dos impactos negativos causados pela crise da bataticultura entre 2016 e 2017 e das geadas de meados de 2016 que afetaram as safras pelos anos que seguiram, porém, em 2018, o Sr. Marcelo, fundador do Grupo Montesa, Produtor Rural e Engenheiro Agrônomo responsável pela produção agrícola do grupo, sofreu um infarto grave que o afastou das atividades por seis meses, o que refletiu no cenário de retomada da companhia no período.

Com esse cenário, no mesmo ano, as Recuperandas contrataram consultoria especializada para reestruturação dos negócios e da gestão financeira, ante a necessidade de capital de giro e melhoria nos processos internos, de forma que em trabalho incessante e sinérgico com a gestão do grupo, vinham obtendo resultados satisfatórios nesses últimos dois anos.

Não obstante, as Recuperandas vinham buscando honrar com suas obrigações correntes e se manter firme na equalização e enfrentamento dos desafios enfrentados nos últimos 4 anos, aproveitando as expectativas de retomada econômica do setor, aliadas à sua expertise e excelentes contratos que mantém com seus parceiros,, a fim de manter uma reestruturação controlada e geração de caixa, mesmo que gradual.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Ocorre que o Grupo Montesa, por possuir uma característica de manter 70% do seu endividamento em dólar, vem sofrendo forte impacto pelo atual cenário de verdadeiro caos econômico, instalado em razão dos efeitos da severa crise pandêmica decorrente da rápida e desenfreada disseminação do novo Coronavírus – COVID 19.

Como é de notória divulgação, muito antes da crise sanitária atingir o Brasil, a Covid-19 teve seu primeiro caso confirmado no dia 31.12.2019 em uma província da China e foi se alastrando pela Ásia e Europa em ritmo assustador, razão pela qual Organização Mundial da Saúde - OMS, que decretou pandemia do novo coronavírus no dia 11.03.2020³.

É cediço que a China é uma potência mundial e a maior parceira comercial do Brasil na exportação de *commodities*⁴ e os efeitos do necessário isolamento social para contenção da pandemia, inclusive com fechamento de portos, aeroportos e fronteiras, a partir da China e em diversos países da Europa, causaram desastrosos impactos econômicos no mercado mundial, inclusive o interno, gerando quedas sistêmicas nas bolsas de valores de todo o mundo e no Brasil⁵, fazendo com que investidores retirassem recursos do país⁶, levando a disparada do dólar frente ao real, com recordes históricos⁷.

³ <https://saude.abril.com.br/medicina/oms-decreta-pandemia-do-novo-coronavirus-saiba-o-que-isso-significa>

⁴ *Em 2019 o Brasil Exportou para a China o valor total de US\$ 62,87 Bilhões. A Soja foi o produto mais exportado pelo Brasil no último ano, conforme você pode conferir em nosso texto sobre as Exportações Brasileiras. E justamente a Soja foi o produto que o Brasil mais vendeu para os Chineses.* – fonte: <https://www.fazcomex.com.br/blog/principais-produtos-exportados-do-brasil-para-china/>

⁵ <https://www.infomoney.com.br/mercados/preocupacao-com-coronavirus-aumenta-e-derruba-mercados-pelo-mundo-o-que-fazer-agora/>

⁶ <https://investidor.estadao.com.br/investimentos/investidor-estrangeiro-retira-dinheiro-da-bolsa-e-defundos-de-investimento/>

⁷ <https://economia.uol.com.br/cotacoes/noticias/redacao/2020/04/02/fechamento-dolar-bolsa.htm>

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Como frisado alhures, 70% do endividamento do Grupo Montesa é em dólar americano (USD), característica das operações financeiras no agronegócio, fazendo com que a disparada na variação do câmbio decorrente da crise pandêmica tenha gerado desencaixe de caixa da companhia, distanciando-a do seu *break even point*⁸.

Desde a adoção das medidas de isolamento social, em razão do novo Coronavírus, a crise interna, somada à crise política e alavancada pela crise econômica global, vem causando abrupta retração de mercado e queda vertiginosa no consumo, como nunca visto.

Além da disparada na variação cambial, numa visão macroeconômica, o agronegócio também sente os efeitos da crise pandêmica de forma transversa, na medida em que o mercado como um todo está vivendo um verdadeiro cenário de instabilidade econômica sem perspectiva de retomada a curto prazo, diante do fechamento geral do comércio e o isolamento social que vêm ocasionando paralisação de produção e serviços em diversos setores da economia, somados às incertezas causadas pela insegurança de manutenção de empregos e da atividade econômica.

Diante desse viés recessivo, os custos da operação agrícola aumentaram exponencialmente, na medida em que os insumos agrícolas e o petróleo (ligados

⁸ *Ponto de equilíbrio*, é a denominação dada ao estudo, nas empresas, principalmente na área da contabilidade, onde o total das receitas é igual ao total dos gastos.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



diretamente às atividades rurais) tiveram elevação ante a retração da economia e, em contrapartida, não há oferta de crédito no mercado financeiro.

A gravidade da crise setorial anterior somada à excepcionalidade da que é hoje a maior crise econômica dos últimos 100 anos, maior até que a crise da depressão de 1929⁹, deixou a situação de caixa dos Requerentes extremamente debilitada, não havendo alternativa para superar a momentânea crise econômico-financeira, senão através da reestruturação contemplada pelo processo de recuperação judicial, o qual visa contribuir para que a sociedade empresária claramente economicamente viável supere as dificuldades e permaneça no mercado gerando renda, empregos e tributos, exercendo, assim, sua função social, conforme preceitua o art. 47 da LFRE.

Nesse sentido, importante destacar que a viabilidade da recuperação do Grupo Montesa é patente, face, sobretudo, à robustez de sua estrutura operacional, à sólida reputação e diante de sua admirável história de crescimento, bem como diante dos indicadores que apontam que o cenário econômico nacional recessivo é transitório, devendo ser superado em poucos anos.

Para o enfrentamento da matéria trazida à baila, é importante ter em mente a intenção do legislador ao buscar, por meio da total reformulação do Decreto- Lei nº 7.661/45, dar

⁹<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/04/grande-paralisacao-levara-economia-global-a-piorrecessao-desde-29-diz-fmi.shtml>



uma nova roupagem ao instituto falimentar brasileiro, buscando conceitos na legislação Norte-Americana, com viés de salvaguarda e estímulo da economia interna.

Com o advento da Lei nº 11.101/05, buscou-se dar alento à atividade empresária no Brasil, introduzindo ferramentas no ordenamento jurídico a fim de buscar equilibrar a vida útil da empresa e dar maior segurança à economia, mesmo quando enfrentadas situações de crise.

Se mantida a atividade empresária, com a retomada da estabilidade comercial pós efeitos da pandemia, a companhia terá condições – como vêm demonstrando – de retomar a geração de caixa, elevando o valor da sua marca, o que resultaria na valorização de seu ativo para continuar cumprindo regularmente suas obrigações.

Justamente pela possibilidade de se reestruturar através do ajuizamento do presente pedido de recuperação judicial, é que o Grupo Montesa tem condições suficientes para superar a presente crise, mantendo em curso normal suas atividades, propiciando, assim, a manutenção da fonte produtora de recursos, de emprego e do interesse de seus credores, em vista da preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, consagrado no art. 47 da LFRE.

Com efeito, a adoção pelo Grupo Montesa de medidas administrativas visando melhorar a produtividade e, sobretudo, a redução de custos financeiros, contribui para a melhoria

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



da geração de caixa e permite que a solidez conquistada pelos Requerentes durante décadas de atividade conduza à efetiva superação desta temporária crise, aliada com a segurança jurídica trazida pela LFRE, inspirada na eficiente legislação norte-americana (*Chapter 11 Bankruptcy Code*), que permitiu empresas como a Chrysler, General Motors, Kodak, American Airlines e outras gigantes a se reestruturarem e a manterem suas atividades, certamente permitirá que as empresas do Grupo Montesa também alcancem o objetivo maior da LFRE: permanecer exercendo sua função social, gerando renda, receita, empregos, tributos, etc.

De fato, a gravidade da crise atual, deixou a situação de caixa das Recuperandas extremamente debilitada, não havendo alternativa para superar a situação momentânea de crise econômico-financeira deficitária, senão através de uma reestruturação por meio do processo de Recuperação Judicial, o qual visa contribuir para que a sociedade empresária claramente economicamente viável supere as dificuldades e permaneça no mercado gerando renda, empregos e tributos, exercendo, assim, sua função social.

Isto porque, apesar de todo o exposto, as Recuperandas acreditam ser transitória a atual situação deficitária, visto estarem sendo adotadas medidas administrativas visando melhorar a produtividade e, sobretudo, a redução de custos financeiros, contribuindo para a melhoria da geração de caixa, permitindo que a solidez conquistada pelas Recuperandas durante décadas de atividade conduza à efetiva superação desta

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



temporária crise, aliada com a segurança jurídica trazida pela Lei nº 11.101/2005, que foi inspirada na eficiente legislação norte-americana.

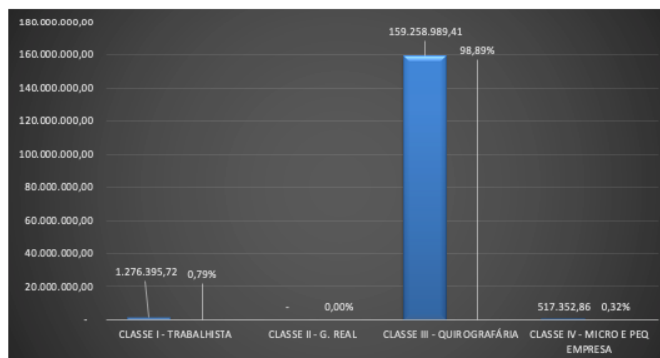
4. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

4.1 QUADRO DE CREDORES

Leva-se em conta para projeção dos pagamentos a Lista de Credores apresentada pelas Recuperandas, conforme quadro a seguir:

RELAÇÃO DE CREDORES - CONSOLIDADA GRUPO MONTESA

Classe	Valor (R\$)	%
CLASSE I - TRABALHISTA	1.276.395,72	0,79%
CLASSE II - G. REAL	-	0,00%
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIA	159.258.989,41	98,89%
CLASSE IV - MICRO E PEQ EMPRESA	517.352,86	0,32%
TOTAL	161.052.737,99	100,00%



Consoante se observa na relação de credores, a composição dos credores está dividida entre credores trabalhistas (classe I); credores quirografários (classe III); e credores microempresas e empresas de pequeno porte (classe IV), tal como acima ilustrado.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



5. ESTRATÉGIA DAS RECUPERANDAS (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

O salvamento de uma empresa pode preservar postos de trabalho, dar aos credores um maior retorno, possibilitar que os sócios continuem exercendo o empreendedorismo, incentivando a atividade econômica e permitindo que a sociedade empresária continue a desempenhar o seu papel na economia. O salvamento de uma empresa deve ser promovido por processos formais (judiciais) e informais (negociais).

A reabilitação deve permitir o acesso rápido e fácil ao processo, dar um nível de proteção adequado a todas as pessoas envolvidas, permitir a negociação de um plano comercial, permitir que uma maioria de credores a favor de um plano ou de outro tipo de atuação vincule todos os outros credores (mediante proteção adequada) e prever uma supervisão para assegurar que o processo não se sujeite a qualquer tipo de abuso. O processo de superação da transitória situação de crise econômico-financeiro moderno normalmente abarca um vasto conjunto de expectativas comerciais em mercados dinâmicos, com diversas medidas concretas.

Neste contexto, o salvamento de uma empresa refere-se a resoluções consensuais entre o devedor, os seus credores e outros interesses privados, em contraste com os auxílios estatais, que não devem, em tese, interferir na economia e nas relações bilaterais e negociais.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 – Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



A reestruturação de empresas deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperar uma empresa que tenha viabilidade financeira.

A existência de instituições e regulamentos fortes, tal como a Lei de Recuperação de Empresas em regência, é crucial para um sistema de recuperação eficaz. O quadro da recuperação tem três elementos principais: as instituições responsáveis pelos processos de insolvência, o sistema operacional através do qual os processos e as decisões são tratados e os requisitos necessários para preservar a integridade dessas instituições - o reconhecimento de que a integridade do sistema de recuperação é o elemento fundamental do seu sucesso.

Nesse escopo, as Recuperandas profissionalizaram a sua gestão e administração, criando processos e metodologia de trabalho, com controles, metas e resultados previamente estabelecidos e de livre divulgação no processo de recuperação judicial e ao mercado como um todo.

As Recuperandas também implementaram um forte programa de redução de custos, com a readequação do quadro de funcionários, controle rigoroso de receitas, estoque e logística.

Estas iniciativas, somadas a proteção legal da blindagem patrimonial, já está refletindo diretamente no plano de reestruturação e desenvolvimento da Companhia, que está

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



demonstrando progressivo crescimento e aumento do faturamento, o que permitirá a equalização do passivo através do plano de pagamento ora proposto e a retomada do crescimento sustentável.

Considerando esse cenário, conclui-se que as Recuperandas têm muito mais condições de equalizar o passivo se mantidas em funcionamento do que se instantaneamente liquidadas, onde, no caso, não teriam como arcar com o pagamento de seus credores.

Nesse rumo, as condições apresentadas no presente plano de recuperação judicial são as que menos impactam negativamente as relações negociais mantidas com o mercado, pois elaborado com base em critérios técnicos, econômicos e financeiros, sendo condizente com a realidade dos fatores micro e macroeconômicos previsíveis que se refletem nos negócios das Recuperandas e no mercado regional e nacional.

A transparência na condução do processo de recuperação é fundamental. Todas as informações financeiras estão sendo disponibilizadas em relatórios, permitindo uma análise e estudo por parte dos credores, trabalhadores, administrador judicial e demais interessados, ficando certo que as informações são íntegras e se adequam ao legalmente exigido.

Uma vez aprovado o plano de recuperação judicial, permitirá aos credores o recebimento de seus créditos na forma prevista, sob a fiscalização e supervisão do Administrador

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Judicial nomeado pelo Juízo, Ministério Público e coletividade de credores.

Além disso, todos os documentos ficarão à disposição do Juízo da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Patrocínio, do Estado de Minas Gerais, Ministério Público e Administrador Judicial nomeado.

Para obterem os recursos necessários para continuarem operando e também honrarem com as obrigações vencidas e vincendas, as Recuperandas oferecem conjuntamente e de forma não taxativa os seguintes meios, todos abrangidos pelo art. 50 da Lei 11.101/2005, que poderão ser utilizados como meio de superação da situação de crise econômico-financeira, sempre com autorização judicial ou homologação judicial:

1. Dilação de prazos das obrigações devidas, com redução linear, negocial de valores devidos, meio imprescindível, pela absoluta falta de capital para disponibilização imediata para pagamento dos créditos (LRE, art. 50, inc. I);
2. Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos, transação desses valores (LRE, art. 50, incs. IX e XII);
3. Dação em pagamento (LRE, art. 50, inc. IX), venda de ativos, na modalidade UPI;

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



6. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

As projeções financeiras foram desenvolvidas assumindo-se a realidade atual das Recuperandas e as perspectivas de receitas oriundas das vendas.

6.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS

- ✓ Para a projeção do volume de receita bruta nos 15 (quinze) anos contemplados no plano foi considerado o atual planejamento comercial e o histórico da empresa e do mercado em que atua;
- ✓ A estratégia adotada foi realista, prevendo-se que a cada ano ocorrerá um crescimento moderado no volume de vendas/serviços;
- ✓ Para formar a base da projeção de receitas foi considerada a média real realizada atualmente e o planejamento comercial que vem sendo executado desde o pedido de recuperação judicial;
- ✓ O volume projetado de receitas está totalmente de acordo com a capacidade operacional das Recuperandas e possíveis gastos adicionais estão previstos nos custos;

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



- ✓ Os preços dos produtos não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável tentar estimar este indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços projetados em valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços dos serviços prestados projetados para garantir as margens projetadas.

6.1.1 PROJEÇÃO

Em atualização recente de crescimento e perspectiva de crescimento, preconiza-se:

PROJEÇÃO PRJ	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15
FAT. BRUTO ANUAL	89.470	89.738	90.008	90.278	90.548	90.820	91.093	91.366	91.640	91.915	92.191	92.467	92.745	93.023	93.302
FAT. BRUTO MENSAL	7.456	7.478	7.501	7.523	7.546	7.568	7.591	7.614	7.637	7.660	7.683	7.706	7.729	7.752	7.775
TRIBUTOS	3.579	3.590	3.600	3.611	3.622	3.633	3.644	3.655	3.666	3.677	3.688	3.699	3.710	3.721	3.732
C.FINANCEIROS	1.610	1.615	1.620	1.625	1.630	1.635	1.640	1.645	1.650	1.654	1.659	1.664	1.669	1.674	1.679
DEV.INADIPLENCIA	251	251	252	253	254	254	255	256	257	257	258	259	260	260	261
RECEITA LÍQUIDA	84.030	84.282	84.535	84.789	85.043	85.298	85.554	85.811	86.068	86.326	86.585	86.845	87.106	87.367	87.629
CUSTOS VARIÁVEIS	47.688	47.831	47.974	48.118	48.262	48.407	48.552	48.698	48.844	48.991	49.138	49.285	49.433	49.581	49.730
EMBALAGENS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMISSÕES	1.700	1.705	1.710	1.715	1.720	1.726	1.731	1.736	1.741	1.746	1.752	1.757	1.762	1.767	1.773
DESP.COMERCIAIS	89	90	90	90	91	91	91	91	92	92	92	92	93	93	93
FRETE S/VENDA	2.058	2.064	2.070	2.076	2.083	2.089	2.095	2.101	2.108	2.114	2.120	2.127	2.133	2.140	2.146
CMV	43.840	43.972	44.104	44.236	44.369	44.502	44.635	44.769	44.904	45.038	45.173	45.309	45.445	45.581	45.718
MARGEM CONTRIBUIÇÃO	36.343	36.452	36.561	36.671	36.781	36.891	37.002	37.113	37.224	37.336	37.448	37.560	37.673	37.786	37.899
CUSTOS FIXOS	31.537	31.632	31.727	31.822	31.503	31.188	31.344	31.658	32.291	32.937	33.596	34.267	34.953	35.652	36.008
PESSOAL	11.434	11.469	11.503	11.537	11.422	11.308	11.364	11.478	11.708	11.942	12.181	12.424	12.673	12.926	13.055
DESP.OPER.	9.665	9.694	9.723	9.752	9.655	9.558	9.606	9.702	9.896	10.094	10.296	10.502	10.712	10.926	11.035
SERVIÇOS	60	60	61	61	60	60	60	60	62	63	64	65	67	68	69
TERCEIROS	3.314	3.324	3.334	3.344	3.310	3.277	3.294	3.326	3.393	3.461	3.530	3.601	3.673	3.746	3.784
OUTRAS	30	30	30	30	30	30	30	30	31	31	32	33	33	34	34
MANUTENÇÃO	5.902	5.920	5.938	5.956	5.896	5.837	5.866	5.925	6.044	6.164	6.288	6.413	6.542	6.673	6.739
MATERIAIS	1.131	1.135	1.138	1.142	1.130	1.119	1.124	1.136	1.158	1.182	1.205	1.229	1.254	1.279	1.292
RES.OPERACIONAL	4.806	4.820	4.835	4.849	5.277	5.703	5.657	5.455	4.933	4.399	3.852	3.293	2.720	2.134	1.891
PAGTO RJ	1.276	5.631	5.631	5.631	5.631	5.631	5.631	1.891	1.891	1.891	1.891	1.891	1.891	1.891	1.891
PMT MENSAL	106	469	469	469	469	469	469	158	158	158	158	158	158	158	158
CLASSE TRAB.	1.276														
CLASSE G.REAL		1.551	1.551	1.551	1.551	1.551	1.551	1.551	1.551	1.551	1.551	1.551	1.551	1.551	1.551
CLASSE QUIROG.		340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
CLASSE M.P.E		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 – Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP

CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Assinado eletronicamente por: JORGE NICOLA JUNIOR - 13/08/2020 20:33:26

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20081320332568900000330204204>

Número do documento: 20081320332568900000330204204

CRED.COLABOR.		3.740	3.740	3.740	3.740	3.740	3.740								
(=) SALDO CAIXA	2.771	-811	-797	-782	-354	56	21	2.798	2.388	1.969	1.540	1.101	651	191	0
(=+) SALDO ACUMUL.	2.771	1.959	1.163	381	27	83	104	2.902	5.290	7.259	8.799	9.899	10.551	10.742	10.742

(*) O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da homologação do Plano de Recuperação Judicial. Valores em K Reais.

6.1.2 ANÁLISE

Para o primeiro ano da recuperação judicial foi projetado um volume de 89,4 milhões de faturamento, o que corresponde a 7,4 milhões de média mensal. O crescimento médio projetado em termos monetários é de 0,3% acumulado, apesar de ser considerado nas projeções flutuações históricas de mercado, chegando ao volume 93,3 milhões no último ano previsto do exercício.

6.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico financeiro:

- ✓ Foi utilizado o sistema tributário da categoria, sendo consideradas assim as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados;
- ✓ As Despesas Administrativas foram projetadas de acordo com as atuais despesas. Estas despesas projetadas terão um pequeno aumento no decorrer dos períodos, pois mesmo sendo fixas por característica, na realidade, o aumento no volume de vendas/serviços demandará alguns aumentos para comportar o novo nível de

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



atividade, porém, tais despesas já consideram as reduções ocorridas a partir das medidas adotadas e previstas no Plano de Recuperação;

- ✓ A sobra de caixa projetada em cada ano será destinada para o reinvestimento no negócio, garantindo, assim, a sua perpetuidade, além de pagamentos de passivos não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial e para recomposição do capital de giro próprio, diminuindo as despesas financeiras;
- ✓ A projeção não contempla efeitos inflacionários, pelos mesmos motivos explanados na projeção da receita. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço das mercadorias quando ocorrerem, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;
- ✓ O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da homologação do plano de recuperação;
- ✓ Todas as projeções foram feitas em um cenário realista e conservador.

6.3 ANÁLISE

Com base nos resultados projetados é possível destacar:

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Mesmo com algumas elevações nos gastos fixos, em virtude do aumento do nível de atividade, o efeito da alavancagem operacional é favorável, a ponto de reduzir as despesas fixas em termos percentuais.

Conforme a projeção, o lucro líquido apurado ao final de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos credores e ao cumprimento do pagamento das obrigações não sujeitas aos efeitos da recuperação judicial. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise econômico financeira das Recuperandas, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

7. PAGAMENTOS AOS CREDITORES

Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED).

Os Credores deverão informar os dados bancários às Recuperandas através de e-mail (rj@montesaagro.com), exigindo comprovante de recebimento. A conta deverá

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros.

Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento de cada tranche, suas contas bancárias.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano e permanecerão provisionados pela Recuperanda. Após a informação intempestiva dos dados, os valores serão pagos somente na tranche subsequente.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano nos dois primeiros anos (biênio legal), período de supervisão judicial, a recuperação judicial será encerrada, nos termos da LFRE. Os credores também concordam com a imediata baixa dos protestos e qualquer tipo de apontamento negativo junto aos órgãos de proteção ao crédito, após a Homologação Judicial do Plano, quer em face das Recuperandas, quer dos seus acionistas, eis que o escopo é viabilizar a retomada da sua credibilidade comercial pari passu com a novação concursal decorrente da homologação do plano aprovado pelos Senhores Credores.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Desse modo, todos os créditos que forem novados em razão da homologação do plano de recuperação judicial (art. 59, da LFRE), não poderão ser objeto de inscrição vinculadas às Recuperandas e seus acionistas em nenhum órgão de restrição ao crédito, tais como, exemplificativamente, Serasa, SPC, cartórios de protestos, sendo que aqueles que se encontrarem inscritos nessas entidades deverão ser baixados, servindo a r. decisão que conceder a recuperação judicial como ofício para referidas baixas.

Para que a proposta de pagamento seja viável se faz necessário que seja condizente com a atual capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação e reestruturação da empresa.

Os créditos listados na Relação de Credores do Administrador Judicial poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos ou excluídos no Quadro-Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergência, impugnação de créditos e/ou acordos judiciais homologados, inclusive após o encerramento judicial do processo de recuperação judicial, devendo ser cumprido o rito processual ordinário.

Na hipótese de novos créditos serem incluídos no Quadro-Geral de Credores, inclusive mas não se limitando, aqueles decorrentes das ações judiciais e administrativas já em curso na data do ajuizamento da recuperação judicial, conforme previsto acima, os credores receberão seus pagamentos nas condições e formas estabelecidas neste Plano,

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



de acordo com a classificação que lhes for atribuída, observando a carência, deságio e prazo, sem direito aos rateios eventualmente já realizados, sendo o termo *a quo* do prazo de pagamento o trânsito em julgado da respectiva decisão que determinar a inclusão do crédito perante o D. Juízo da Recuperação Judicial.

Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores, a terceiros e a cessão produzirá efeitos às Recuperandas, desde que devidamente notificadas. Além disso, créditos relativos ao direito de regresso contra as Recuperandas e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes contra as Recuperandas, serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano para os referidos Credores.

7.1 CLASSE I – TRABALHISTA

Os Credores Trabalhistas receberão a integralidade dos seus Créditos Trabalhistas no prazo do art. 54 da LFRE, limitado ao valor correspondente a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, previsto no artigo 83, inciso I, da LFRE, sendo que eventual valor do Crédito que exceder tal montante será pago nas mesmas condições dos Credores Quirografários.

Para os Credores Trabalhistas que tiverem a inclusão e/ou majoração de créditos trabalhistas posteriormente à data da realização da AGC, devem ser habilitados nos autos

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 – Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



como retardatários, nos termos do art. 10, da LFRE e referidos créditos serão pagos, a contar do trânsito em julgado da decisão que majorar e/ou incluir o crédito trabalhista na recuperação judicial, nos termos do art. 54 da LFRE, ou seja, em até 12 (doze) meses a contar do trânsito em julgado da decisão que incluir/majorar créditos trabalhistas.

7.2 CLASSE II – GARANTIA REAL

Em que pese não haver credores nesta Classe, na hipótese de sua inclusão, a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando-se deságio de 80% sobre o valor de face, iniciando-se no 22º (vigésimo segundo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial e se estendendo em pagamentos mensais até o 15º (décimo quinto) ano, último de previsões dos pagamentos.

Os pagamentos serão feitos em tranches mensais porquanto perdurar o processo de recuperação judicial e anuais após o seu encerramento, sendo o primeiro realizado 12 (doze) meses após o último pagamento que tenha sido realizado enquanto ativo o processo.

Na hipótese de crédito ser incluído mediante impugnação ou habilitação de crédito judicial, o prazo de pagamento acima iniciar-se-á a partir do trânsito em julgado da decisão que determinar sua inclusão, incluindo a carência prevista acima.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



7.3 CLASSE III – QUIROGRAFÁRIA

Para esta classe de Credores a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando deságio de 80% sobre o valor de face, iniciando no 22º (vigésimo segundo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial e se estendendo até o 15º (décimo quinto) ano, último de previsões dos pagamentos.

Os pagamentos serão feitos em tranches mensais porquanto perdurar o processo de recuperação judicial e anuais após o seu encerramento, sendo o primeiro realizado 12 (doze) meses após o último pagamento que tenha sido realizado enquanto ativo o processo.

Na hipótese de crédito ser incluído mediante impugnação ou habilitação de crédito judicial, o prazo de pagamento acima iniciar-se-á a partir do trânsito em julgado da decisão que determinar sua inclusão, incluindo a carência prevista acima.

7.4 CLASSE IV – MICRO E PEQUENAS EMPRESAS

Para esta classe de Credores a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando deságio de 80% sobre o valor de face, iniciando no 22º (vigésimo segundo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial e se estendendo até o 15º (décimo quinto) ano, último de previsões dos pagamentos.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 – Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Os pagamentos serão feitos em tranches mensais porquanto perdurar o processo de recuperação judicial e anuais após o seu encerramento, sendo o primeiro realizado 12 (doze) meses após o último pagamento que tenha sido realizado enquanto ativo o processo.

Na hipótese de crédito ser incluído mediante impugnação ou habilitação de crédito judicial, o prazo de pagamento acima iniciar-se-á a partir do trânsito em julgado da decisão que determinar sua inclusão, incluindo a carência prevista acima.

3.5 CREDORES EXTRACONCURSAIS ADERENTES

Os Credores Extraconcursais que desejarem receber seus créditos Extraconcursais na forma deste Plano poderão fazê-lo, desde que comunique as Recuperandas na forma da Cláusula deste Plano, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da Data da Homologação Judicial do Plano.

8. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS

Para a atualização dos valores contidos na lista de credores deste processo de recuperação judicial nas classes II, III e IV será utilizado o Índice da Taxa Referencial - TR,

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997. Será incluído também juros simples de 1% ao ano em face dos referidos créditos. A atualização monetária e os juros começarão a incidir a partir da publicação da decisão de homologação do plano de Recuperação Judicial.

9. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO

As projeções demonstram que as Recuperandas têm plena condição de liquidar suas dívidas constantes na forma proposta, bem como os créditos não sujeitos à recuperação judicial, conforme fluxo de caixa que constitui parte integrante deste Plano.

Além disso, as projeções mercadológicas realizadas por órgãos vinculados ao segmento/atividade das Recuperandas para os próximos anos indicam favorável e constante elevação na demanda e, por consequência, no faturamento.

Com a aprovação do plano e posterior homologação judicial, a decisão que conceder a Recuperação Judicial obrigará as Recuperandas e seus Credores sujeitos à Recuperação Judicial, ou que tiverem aderido aos termos deste Plano, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, implicando na novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos do procedimento recuperatório, nos termos do art. 59 da LFRE e 360 do Código Civil.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 – Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Em razão da novação operada, os ônus reais e eventuais gravames constantes nas matrículas imobiliárias e demais ativos das Recuperandas serão imediatamente liberados, constituindo tal movimento premissa para a escorreita execução da proposta ora apresentada para deliberação dos Senhores Credores.

Além disso, credores detentores de títulos de créditos cedidos, securitizados ou faturizados deverão entregar às Recuperandas em até 90 (noventa) dias após a publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial as cópias que deram origem ao crédito listado no Quadro Geral de Credores. Tal providência, caso não adotada de forma voluntária pelo respectivo credor, deverá ser implementada através de ofício expedido pelo MM. Juízo da Recuperação Judicial, fixando prazo máximo de 5 (cinco) dias e aplicação de sanções específicas na hipótese de descumprimento, especialmente multa diária e crime de desobediência.

10. AMORTIZAÇÃO ACELERADA

As Recuperandas, por entenderem ser essencial a manutenção de fornecedores e instituições financeiras vitais ao prosseguimento da sua atividade, proporciona, neste plano, aceleração do pagamento dos créditos detidos por tais credores com o objetivo de liquidar tais passivos de forma mais célere, propondo a aceleração da amortização,

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 – Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



que ocorrerá a partir da data de publicação da decisão que homologar este plano de recuperação judicial.

10.1 CREDORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Credores Financeiros que se habilitarem a participar desta forma de aceleração da amortização destinarão novos recursos através de empréstimos para as Recuperandas ou limites para desconto de recebíveis.

Os montantes das tranches a serem fornecidas através de empréstimo não terão valor mínimo definido, embora fique a cargo da administração das Recuperandas aceitarem a oferta dos Credores Financeiros.

Os contratos de empréstimo e/ou troca de recebíveis terão remuneração definida entre as partes, inclusive no que tange ao percentual que será destinado à amortização da integralidade do crédito sujeito aos efeitos da presente recuperação judicial, podendo ser admitida a compensação com recursos e/ou direitos pertencentes às Recuperandas, o que deverá constar no termo de adesão.

Os recursos deverão ser utilizados pelas empresas exclusivamente para o fomento de suas atividades empresariais, visando a manutenção regular das suas operações e a geração de receita e resultado decorrente dela.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Fica ajustado que antes da Assembleia Geral de Credores os fornecedores que assim desejarem assinarão, com o De Acordo e em conjunto com as Recuperandas, o Termo de Adesão à Condição de Credor Financeiro Colaborador, que constituirá parte integrante do plano de recuperação judicial.

10.2 CREDITORES FORNECEDORES CONTRATANTES

O Fornecedor de Mercadorias e/ou Serviços que, além de fornecer para as Recuperandas, for comprador dos seus produtos e/ou serviços, poderá ser enquadrado na condição de Credor Fornecedor Contratante, observadas as seguintes condições:

1. O Credor deverá retomar o fornecimento de produtos e/ou serviços e as compras de produtos e/ou serviços das Recuperandas nas mesmas condições anteriores ao ajuizamento do pedido de recuperação judicial ou mais benéficas.
2. Os valores devidos às Recuperandas pelo Credor até a data da homologação do plano em razão do cumprimento das obrigações poderão ser compensados para liquidação total ou parcial do saldo devedor inscrito no Quadro Geral de Credores, corrigindo-se o valor do crédito da mesma forma que o valor do débito, assegurando a amortização linear entre ativos e passivos.
3. Eventual saldo devedor será liquidado sem qualquer deságio, em fluxo que deverá constar no Termo de Adesão.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



4. Fica ajustado que antes da Assembleia Geral de Credores os Credores Fornecedores Contratantes que assim desejarem assinarão, com o De Acordo e em conjunto com as Recuperandas, o Termo de Adesão à Condição de Credor Colaborador, que constituirá parte integrante do plano de recuperação judicial.

10.3 DEMAIS CREDITORES FORNECEDORES

O Fornecedor de Mercadoria e Serviços deve atender aos pré-requisitos abaixo para que, com o seu expresso "De Acordo" e a critério e interesse das Recuperandas no *mix* de produtos/serviços praticados pela empresa, possa ser enquadrado como Fornecedor Colaborador e, para tanto, se beneficiar do recebimento acelerado, nas seguintes condições:

1. O Credor deverá retomar o fornecimento de produtos e serviços às Recuperandas, ainda que à vista, nas condições normais de mercado, assegurando a prática do melhor preço, forma e frete ofertados a *players* cujo objeto social seja análogo ou similar ao das Recuperandas.
2. O Credor deverá faturar os pedidos para as Recuperandas de acordo com os prazos estabelecidos em uma das modalidades abaixo previstas, sendo a diferença apenas de percentual de amortização, e receberá a integralidade do crédito inscrito no Quadro Geral de Credores em ao menos um dos seguintes formatos:

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



a) Modalidade 1: deverá faturar os pedidos para as Recuperandas com prazo de até 30 dias e com isso receberá 1,5% do valor do pedido para pagamento da dívida;

b) Modalidade 2: deverá faturar os pedidos para as Recuperandas com prazo de 60 dias e com isso receberá 3% do valor do pedido para pagamento da dívida;

c) Modalidade 3: deverá faturar os pedidos para as Recuperandas com prazo de 90 dias e com isso receberá 4,5% do valor do pedido para pagamento da dívida.

3. O Credor deverá garantir que as condições de comercialização, incluindo preço de venda, custo do frete, quando incluso no preço de venda, e outras, são no mínimo as melhores condições aplicadas por eles no mercado para prazos de pagamentos semelhantes.

10.4 DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica ajustado que os Senhores Credores interessados em aderir às condições acima estipuladas poderão manifestar tal interesse até o encerramento da Assembleia Geral de Credores, sendo que o Termo de Adesão referente à respectiva Condição de Credor Colaborador, que constituirá parte integrante do plano de recuperação judicial, deverá ser aprovado pelas Recuperandas e entregue assinado em até 5 (cinco) dias a contar do

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



encerramento da Assembleia Geral de Credores. A adesão fica condicionada à aprovação das condições ora propostas, sem ressalvas.

11. PAGAMENTO A CREDITORES TRABALHISTAS COM AÇÃO EM ANDAMENTO E FGTS

Os valores decorrentes de Créditos Trabalhistas devidos em razão de condenações judiciais devem ser habilitados nos autos como retardatários, nos termos do art. 10 da LFRE. Após trânsito em julgado, o recebimento do crédito observará as condições previstas na cláusula 7.1. Os valores decorrentes de Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço (FGTS) deverão ser depositados nas respectivas contas vinculadas ao final do período de parcelamento.

12. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Exceto se previsto de forma diversa neste Plano, os Credores não mais poderão, a partir da homologação do plano de recuperação judicial, (i) exigir o adimplemento, judicial ou extrajudicialmente, relacionado a qualquer Crédito contra as Recuperandas, seus fiadores, avalistas, garantidores e subsidiárias; (ii) expropriar ativos através da execução de qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra as Recuperandas, seus fiadores, avalistas, garantidores ou coobrigados; (iii) penhorar quaisquer bens das

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 – Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



Recuperandas, seus fiadores, avalistas, garantidores e subsidiárias para satisfazer seu Crédito; e (iv) buscar a satisfação do seu Crédito por quaisquer outros meios.

Todas as execuções judiciais em curso contra as Recuperandas serão extintas e as penhoras porventura remanescentes serão automaticamente baixadas. As execuções contra seus acionistas, fiadores, avalistas, garantidores e coobrigados, relativas a Crédito abrangido por este Plano, serão suspensas e as penhoras e constrições existentes serão liberadas. Uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste Plano, as execuções serão extintas em definitivo.

Os acionistas, fiadores, avalistas, garantidores e coobrigados permanecerão responsáveis solidariamente pelas dívidas novadas pelo Plano de Recuperação Judicial, as quais somente poderão ser executadas em caso de inadimplemento do Plano de Recuperação Judicial.

A aprovação do plano implica na suspensão da exigibilidade dos avais, fianças e demais garantias reais ou fidejussórias assumidas pelas Recuperandas, seus sócios, avalistas, garantidores e/ou devedores solidários, inclusive imobiliárias e as prestadas no âmbito da Lei nº 9.514/97, servindo a sentença concessiva da recuperação judicial como ofício para informar e suspender os efeitos das averbações e gravames juntos aos respectivos e competentes cartórios, com sua extinção após o inadimplemento das obrigações previstas neste Plano.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



A critério das Recuperandas, poderá ser antecipado o pagamento do saldo devido através deste Plano para o respectivo Credor detentor de garantia real, prestada ou não no âmbito da Lei nº 9.514/97, observado o critério VPL (valor presente líquido), a fim de que o ativo em questão seja liberado para alienação ou oneração. Tal ato, por manter a equidade patrimonial entre os Credores, não importará tratamento diferenciado.

Após a aprovação do Plano e respectiva homologação judicial, fica autorizado às Recuperandas adquirirem, parcial ou totalmente, o capital social de empresas quaisquer, desde que o objeto social não seja incompatível com as suas atividades e que não importe em oneração dos ativos permanentes existentes.

Fica vedada, em absoluto, eventual expropriação de quotas do sócio ou ações dos acionistas das Recuperandas durante o período de cumprimento deste Plano, o que impactará de forma direta o controle e a administração dos negócios sociais das Recuperandas, atingindo diretamente o interesse dos Senhores Credores. O controle e a administração das Recuperandas tal como subsistente na data corrente caracterizam premissa para o cumprimento deste Plano, razão pela qual qualquer ordem judicial em sentido diverso importará em violação à soberania da Assembleia Geral de Credores. Caso, por qualquer razão ou fundamento, as Recuperandas e/ou seus acionistas sejam responsabilizados por passivo que não é abrangido por este Plano e que poderá, direta ou indiretamente, alterar as premissas que levaram à aprovação deste Plano, será convocada Assembleia Geral de Credores para tendo por escopo a aprovação de forma

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



de pagamento condizente com o cumprimento das disposições contidas neste Plano. O resultado da Assembleia Geral de Credores será noticiado nos autos do processo judicial ou arbitral que deu ensejo à responsabilização, a fim de que sejam observadas pelo respectivo juízo as premissas de pagamento aprovadas pelos Senhores Credores.

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, vinculando as Recuperandas e todos os Credores, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pelas Recuperandas e sejam submetidos à votação na AGC, e que seja atingido o quórum previsto no artigo 45 e 58, caput, da LFRE.

Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste Plano, as Recuperandas terão o prazo de 10 (dez) dias para sanarem o descumprimento ou comprovarem justa causa, caso fortuito ou força maior.

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação Judicial.

Por fim, caso seja constada a existência de conflito entre as disposições do Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à Data do Pedido, o Plano prevalecerá.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira da empresa, bem como observa as determinações judiciais exaradas do processo de recuperação judicial.

Salienta-se ainda que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa através de diferentes projeções, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas.

Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas, é a “reorganização administrativa”, medida que foi iniciada e encontra-se em implantação, o que pode ser acompanhado pelo Administrador Judicial nomeado.

Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis ao mercado das Recuperandas, combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrada e efetiva possibilidade do pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



O projeto foi conjugado com uma série de medidas tendo como base profissionais altamente qualificados no mercado não só financeiro e de gestão.

Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados para a empresa e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa (mercado, etc.)

Em relação a taxa de câmbio aplicável, eventuais créditos serão convertidos para a moeda corrente nacional de acordo com a PTAX 800, opção “Venda”, divulgada pelo Banco Central do Brasil na véspera do pagamento.

As projeções para o período compreendido em 15 (quinze) anos foram realizadas com base em informações da própria empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valor do passivo inscrito no processo.

Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas refletirão nos resultados apresentados neste trabalho.

O presente plano de Recuperação Judicial, com a homologação judicial, implica novação objetiva e real de todos os créditos existentes até a data do pedido da recuperação

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



judicial, ainda que não vencidos, nos termos do art. 49 e art. 59 da Lei n. 11.101/2005, art. 360 e 364 do Código Civil,

A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, de forma que, enquanto cumpridos os termos do presente Plano, manter-se-ão as garantias dos coobrigados, porém estarão desobrigados de responder pelos créditos originais seus avalistas, fiadores e coobrigados. As Recuperandas honrarão com os pagamentos posteriores ao segundo ano somente com o cumprimento dos artigos 61 e 63 da Lei nº 11.101/2005.

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano de Recuperação Judicial ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação Judicial, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas.

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

Os direitos, deveres e obrigações deste Plano deverão ser redigidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



As notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por carta registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues aos representantes legais da empresa; (ii) remetidas por fax, com comprovação do recebimento; ou (iii) enviadas por e-mail, com aviso de entrega e leitura. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, ou de outra forma que vier a ser indicada pelas Recuperandas nos autos do processo de recuperação judicial:

Rua Nicolson Pacheco, nº 645, Sala 03, Centro

Serra do Salitre/MG

CEP 38760-000

O presente plano foi desenvolvido para atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005, proporcionando também aos Credores maiores benefícios com sua implementação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional e a falência é muito mais prejudicial a todos os credores, jungidos ou não ao procedimento recuperatório.

Serra do Salitre, 13 de agosto de 2020.



X INFINITY INVEST

X INFINITY INVEST

São Paulo – Rio de Janeiro – Fortaleza - Londrina

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300 –Torre Office, Cjs. 301/302/303, Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04552-040 - Tel +55 (11) 3044-7167



PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM

Rua Nicolson Pacheco, nº 625





Imóvel:

Imóvel residencial, situado na Rua Nicolson Pacheco, nº 625, bairro centro, município de Serra do Salitre/MG

Interessado:

CPF: 063.883.198-90

Marcelo Balerini de Carvalho

José Osvaldo Moreira de Souza

Corretor de imóveis

CRECI nº: 0030226 - CNAI nº: 17.810 - 4ª Região (Minas Gerais)

Avenida Estados Unidos, 77, Serra do Salitre, MG

Fone: 34-9.9904.3218 - E-mail: joseosvaldo@creci.org.br

Serra do Salitre/MG, 29 de julho de 2020





Marcelo Balerini de Carvalho

José Osvaldo Moreira de Souza, Corretor de Imóveis, com registro no CRECI da 4ª Região (Minas Gerais) sob o nº: 0030226, CNAI nº:17.810, domiciliado à Avenida Estados Unidos, 77, Serra do Salitre, MG, atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor do imóvel avaliando para fins de avaliação de valor de mercado.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua Nicolson Pacheco, nº 625, Bairro centro, município de Serra do Salitre/MG.

Trata-se de um imóvel residencial/comercial, com área construída em torno de 205mts², e terreno de 640mts².

Décimo 2





CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de ótima infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, escolas, supermercados, farmácias, Igrejas, agências bancárias, etc).

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme avaliação e informações de proprietários e moradores que moram no bairro, existe procura por imóveis semelhantes ao avaliando.






CONCLUSÃO

Com base em experiência profissional de avaliação de mercado, parecer técnico e usando o **método comparativo de avaliação**, que identifica o valor de mercado do bem, comparando com outros imóveis semelhantes, com as mesmas características e preço. Considerando as tendências do mercado imobiliário, localização, formato, material usado, forro de PVC e LAGE, dimensão da construção e terreno em declive, tempo de construção, acabamento e estado de conservação em bom estado. Expresso de que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer é de R\$300.000,00 (Trezentos mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais) e o máximo de R\$330.000,00 (Trezentos e trinta mil reais).

Serra do Salitre/MG, 28 de julho de 2.020


José Osvaldo Moreira de Souza
Corretor de Imóveis

CRECI nº:0030226 - CNAI nº: 17.810 - 4ª Região (Minas Gerais)





Ficha descritiva do Imóvel avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 – Cadastro imobiliário:

- Nº: 1907
- Prefeitura Municipal de Serra do Salitre - MG

1.2 - Proprietários:

- Matrícula Nº: 14.527
- Cartório de Registro de imóveis de Patrocínio.
- Nome: Marcelo Balerini de Carvalho

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Imóvel residencial
- Endereço: Rua Nicolson Pacheco, nº 625
- Bairro: Centro
- Município: Serra do Salitre
- UF: MG

1.4 - Áreas.

Área construída: 205mts²
Área de terreno : 640mts²





PREFEITURA MUNICIPAL SERRA DO SALITRE

Secretaria Mun. de Fazenda Administração e Rec. Humanos
Departamento de Fazenda - Seção de Fiscalização de Tributos

Válido Até:

26/09/2020

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO NEGATIVO

Número 396/2.020

CERTIFICO, QUE EXISTEM DÉBITOS NÃO VENCIDOS OU PARCELADOS para o cadastro imobiliário ou contribuinte abaixo identificado, ficando, contudo, ressalvado os direitos de a Fazenda Pública Municipal construir novos créditos tributários, que ainda não foram apurados ou lançados até esta data E QUE ESTA CERTIDÃO POSSUI EFEITO DE NEGATIVA.

Com a finalidade para fins de: **Comprovante**

Cadastro Imobiliário 02.00014.00010.00 **Inscrição** 1907
Proprietário MARCELO BALERINI DE CARVALHO
Documento CPF 063.883.198-90
Compromissário MARCELO BALERINI DE CARVALHO
Local do Imóvel RUA NICOLSON PACHECO, 625
Cep 38760-000
Bairro/Loteamento CENTRO
Endereço Entrega RUA NICOLSON PACHECO, 645
Cep 38760-000
Bairro CENTRO
Cidade SERRA DO SALITRE - MG
Observação

Atenção : Esta Certidão é válida por 60 dias a contar desta data.

Emitida em 28 de julho de 2020

A autenticidade desta Certidão pode ser confirmada na internet, página do Município de Serra do Salitre (<http://nfse.serradosalitre.mg.gov.br/>).





PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA DO SALITRE
Secretaria Mun. de Fazenda Administração e Rec. Humanos
Departamento de Fazenda - Seção de Fiscalização de Tributos

1/2
27/07/2020
12:16:56

BIC IMOBILIARIO

Inscrição 1907 **Contribuinte:** 3.648 - MARCELO BALERINI DE CARVALHO

Campo

Distrito	1 - MUNICIPIO
Cadastro Imobiliário	020001400001000 <i>Essen Bnt</i>
Situação Cadastral	0 - ATIVO
Data do Cadastro	23/03/2009
Matrícula	0
Proprietário	3648 - MARCELO BALERINI DE CARVALHO
CPF / CNPJ / RG	CPF: 063.883.198-90
Endereço do Imóvel	28 - NICOLSON PACHECO
Número do Imóvel	625
Complemento do Imóvel	
Bairro do Imóvel	8 - CENTRO
Cidade do Imóvel	1 - SERRA DO SALITRE
CEP do imóvel	38760-000
Endereço p/ Correspondência	28 - NICOLSON PACHECO
Número p/Correspondência	645
Complemento p/Correspondência	
Bairro p/Correspondência	8 - CENTRO
Cidade p/Correspondência	1 - SERRA DO SALITRE
CEP de Correspondência	38760-000
Setor (Calculo)	02
Quadra	14
Lote	010
Ano Construção	0
Área do Lote	602.00
Área Edificada Unidade	92.00
Área Edificada Total	92.00
Testada Frente	17.00
Testada Direita	0.00
Testada Esquerda	0.00
Testada Fundo	0.00
Fator Topográfico	1 - Plano
Fator Pedológico	1 - Normal
Ocupação	4 - Construído
Utilização (Cálculo)	1 - Residencial
Patrimônio	2 - Particular
Muro	1 - Sim
Finalidade	1 - Uso Próprio
Formato	3 - Não definido
Passeio	1 - Sim
Frentes	1 - Uma frente
Tipo de Construção	1 - Casa/Sobrado
Localização	0 - INDEFINIDO
Posição	3 - Isolado
Fachada	1 - Alinhado
Conservação	2 - Bom
Situação	1 - Frente
Estrutura	1 - Alvenaria
Cobertura	5 - Telha
Instalação Elétrica	2 - Embutida
Pisos	2 - Cimento

RELCADGENERICO_CrXI.rpt





PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA DO SALITRE
Secretaria Mun. de Fazenda Administração e Rec. Humanos
Departamento de Fazenda - Seção de Fiscalização de Tributos

2/2
27/07/2020
12:16:56

BIC IMOBILIARIO

Inscrição 1907

Contribuinte: 3.648 - MARCELO BALERINI DE CARVALHO

Campo

Revestimento Externo

3 - Emboco/Reboco

Forro

3 - Inexistente

Instalação Sanitária

4 - Interna Simples

Acabamento (Cálculo)

5 - Médio

Coleta de Lixo

1 - SIM

Iluminação

0 - NÃO

Expediente

1 - SIM

Expediente 2

0 - NÃO

Inscrição Anterior

Resultado Cálculo

0.84

Data do Alvará

Número Alvará

SubLotes

1

Sub_Lote

Area SubLotes

92.00

Área Dependência

0.00

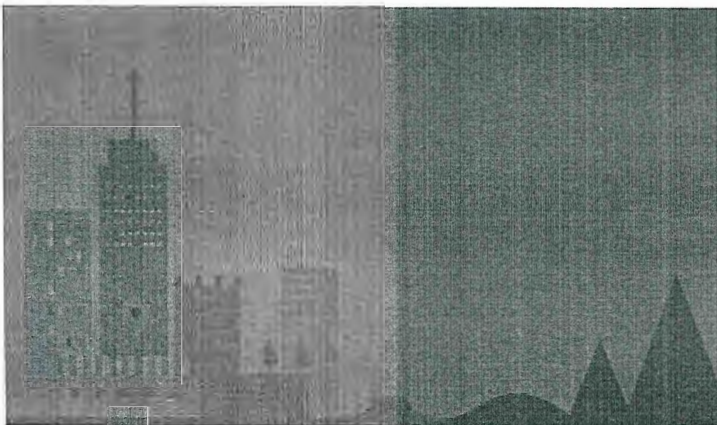
Fração Ideal

602.00

RELCADGENERICO_CrXI.rpt



Google Maps R. Nicolson Pachêco, 625 - Serra Do Salitre



R. Nicolson Pachêco, 625 - Serra Do Salitre

Serra do Salitre - MG

38760-000



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para smartphone



Compartilhar

V8R7+4H Serra do Salitre, MG

29/07/2020 14:32



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS



Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristovão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2...AAB.

223

MATRÍCULA N.º 14.527

DATA 09 de maio de 1986.

IMÓVEL: lote nº 7, quadra 3-B; medindo: 15m. de frente, 16m. de fundo, 38,40m pela direita, 44m. pela esquerda, com a área total de 639m², situado na Rua Nicolson Pacheco, do lado da impar, na cidade de Serra do Salitre-MG; a 58m. da esquina da Rua Nicolson Pacheco com a Rua Jose Clara; confrontando pela direita com Pedro Paulo Cortes; pela esquerda com Antonio Carmo Pazotto e pelo fundo com Prefeitura Municipal.

PROPRIETÁRIO: Gilberto Moreira dos Santos, fazendeiro e s/mr. Agelina Alves dos Santos, = do lar, brasileiros, residentes em Serra do Salitre-MG, CPF: 106 916 856 49.

REGISTRO ANTERIOR: 1-13.190, fls. 73, L^ª 2-AV.

R-1-14.527. Prot. 38.347. 09-05-86. TRANSMITENTE: Gilberto Moreira dos Santos e s/mr Adeline Alves dos Santos. ADQUIRENTE: ADEMAR ORLANDO WARTHA, brasileiro, solteiro, maior, residente em Serra do Salitre-MG, CPF: 451 298 606 59. COMPRA E VENDA. Público de 17-07-1985, do cartório de paz e notas de Serra do Salitre-MG, desta Comarca de Patrocínio-MG. PREÇO: Cz\$1.000,00. Apresentou CQ municipal. Eu, Maria Elizabeth Ferreira, escrevente, datilografei. Eu, Gerson Barbosa, oficial, subscrevo, dou fé e assino.

AV-2-14.527. Prot. 51.658. 21-09-89. ESCRITURA PÚBLICA DE PACTO ANTENUPCIAL. CONJUGES:... Ademar Orlando Wartha, acima qualificado e Maria Emirena Alves de Melo, brasileira, solteira, maior, do lar, CPF: 558 303 746 68, residentes em Serra do Salitre-MG. PACTO ANTENUPCIAL. Público de 03-09-1986, do cartório de paz e notas de Serra do Salitre-MG, Comarca de Patrocínio-MG. Regime de comunhão universal de bens. Apresentou certidão de casamento nº 2.216, fls 132, L^ª 16-B do cartório de paz e notas de Serra do Salitre-MG, na qual consta que a conjuge passou a assinar-se: MARIA EMIRENA DE MELO WARTHA. Eu, Maria Elizabeth Ferreira, escrevente, datilografei. Eu, Gerson Barbosa, oficial, subscrevo, dou fé e assino.

AV-3-14.527. Prot. 51.659. 21-09-89. Certifico, em virtude da escritura pública de re-afirmação, datado de 12-9-89, do cartório de Serra do Salitre-MG, apresentados, vai averbado, que Ademar Orlando Wartha possui o imóvel supra, no valor de NCz\$1,00, ficam ratificadas as demais partes da escritura averbada sob nº 2 supra. Eu, Maria Elizabeth Ferreira, escrevente, datilografei. Eu, Gerson Barbosa, oficial, subscrevo, dou fé e assino.

AV-4/14.527. Prot. 219.152. - 20/11/2013. Certifico que, em virtude de requerimento de Valter Cardoso Alves, datado de 06/11/2013, instruído com fotocópia da Certidão de Casamento Nº 2.216, f. 132, L^ª 16-B, expedida pelo Cartório de Paz e Notas de Serra do Salitre, desta Comarca, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbado que Ademar Orlando Wartha casou-se civilmente com Maria Emirena Alves de Melo, em 03/10/1986, sob o regime de COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, razão pela qual ela passou a assinar-se, MARIA EMIRENA DE MELO WARTHA e a mesma se encontra inscrita no CPF sob o Nº 558.303.746-68. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. - Eu, Kátia Jaber Barbosa, Escrevente, que o subscrevo, dou fé e assino.

A Escrevente, *Kátia Jaber Barbosa*

R-5/14.527. Prot. 219.152. - 20/11/2013. TRANSMITENTE: Ademar Orlando Wartha e sua mulher Maria Emirena de Melo Wartha. ADQUIRENTE: MARCELO BALERINI DE CARVALHO, CPF 063.883.198-90, brasileiro, produtor rural, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Ana Carla Silva de Carvalho, CPF 719.212.576-87, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Nicolson Pacheco, Nº 645, Centro, em Serra do Salitre, MG. - COMPRA E VENDA. Público de 15/10/2013, f. 19, L^ª 162, do Cartório de Registro Civil e Notas de Serra do Salitre, desta Comarca. - VALOR: R\$4.473,00. - LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: R\$4.473,00 conforme Guia de ITBI, datada de 19/09/2013, da qual consta a quitação municipal, arquivada nesta Serventia. Constan de referido título a transcrição das certidões e quitações exigidas por lei, atestando a inexistência de débitos para com as Fazendas Públicas do Município, do Estado, bem como das certidões negativas expedidas pelo Juizado Especial e pela Vara do Trabalho local; Certidão Cível negativa da Justiça Comum em nome de Maria Emirena Alves de Melo; Certidão Cível positiva da Justiça Comum em nome de Ademar Orlando Wartha, cujo teor é do conhecimento do outorgado comprador. Emitida a DOI pelo Notário. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. - Eu, Kátia Jaber Barbosa, Escrevente que o subscrevo, dou fé e assino.

A Escrevente, *Kátia Jaber Barbosa*

AV-6/14.527. Prot. 272.921. 09/02/2018. ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS - Art. 64, §5º e 64-A da Lei nº 9.532 de 10/12/1997. Em virtude de Requisição nº 18.00.00.03.74, datada de 12/01/2018, expedida pelo meio digital da Receita Federal do Brasil em Uberlândia, MG, instruído com anexo, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbado que o presente imóvel de propriedade de Marcelo Balerini de Carvalho, inscrito no CPF 063.883.198-90, acha-se gravado de arrolamento de bens. Emolumentos: ISENTOS. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 10. Arquivos deste Protocolo: ISENTOS. Código: 8101-8; Quantidade: 10; Tributação: 10. Data do Ato: 19/02/2018. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de

(Continua no verso...)



158.688

06/05/2020 17:08:11

pag. 1

Continua na página 02



Assinado eletronicamente por: JORGE NICOLA JUNIOR - 13/08/2020 20:33:27

https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20081320332656400000330224267

Número do documento: 20081320332656400000330224267

Num. 332011903 - Pág. 11

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 AAB

Escrevente que o digitei. - Eu, Kátia Jaber Barbosa, Escrevente, que o subscrevo, dou fé e assino.

A Escrevente, Kátia Jaber Barbosa.

AV-7/14.527. Prot. 277.099. 09/07/2018. **CANCELAMENTO DE ARROLAMENTO DE BENS.** Em virtude de Ofício da DRF/Uberlândia, datado de 06/07/2018, assinado digitalmente por Daniel Oliveira Ribeiro - matrícula 1285846, instruído com Anexo Único que contém a relação dos bens arrolados provenientes do processo 10675.002408/2004-79, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbado o **Cancelamento da averbação de Arrolamento de Bens lançada sob a AV-6 supra.** Emolumentos referente ao Arrolamento averbado no AV-6 acima: Emolumentos: R\$14,62, Recompe: R\$0,88; TFJ: R\$4,87; ISSQN: R\$0,44; Total: R\$20,81. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Emolumentos referente ao presente cancelamento: R\$14,62, Recompe: R\$0,88; TFJ: R\$4,87; ISSQN: R\$0,44; Total: R\$20,81. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$16,26, Recompe: R\$0,96; TFJ: R\$5,40; ISSQN: R\$0,48; Total: R\$23,10. Código: 8101-8; Quantidade: 3; Tributação: 1. Data do Ato: 12/07/2018 - Eu, Lettycia Fernandes Diniz, Digitadora que o digitei. - Eu, Janette Jaber Barbosa, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e assino.

A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

AV-8/14.527. Prot. 283.674. 25/01/2019. **ADMISSÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO.** Em virtude do requerimento de Alpa Diesel Ltda, representada por Suélien Abadia Rezer de dos Reis, OAB/MG 168.899, datado de 13/02/2019, conforme Procauração e documentos constitutivos, instruído com Certidão de Admissão do Recebimento da Execução, emitida por processamento eletrônico em 14/12/2018, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a admissão da Ação de Execução, assim identificada: **DISTRIBUIÇÃO:** 13/12/2018; **PROCESSO:** 5004544-56.2018.8.13.0040, da 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá, MG. **EXEQUENTE:** Alpa Diesel Ltda, CNPJ: 65.382.137/0001-01; **EXECUTADO:** Marcelo Balerini de Carvalho, CPF 063.883.198-90; **VALOR:** R\$396.917,88. Emolumentos: R\$16,16, Recompe: R\$0,97; TFJ: R\$5,38; ISSQN: R\$0,48; Total: R\$22,99. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$77,74, Recompe: R\$4,68; TFJ: R\$25,87; ISSQN: R\$2,34; Total: R\$110,63. Código: 8101-8; Quantidade: 13; Tributação: 1. Data do Ato: 20/02/2019. - Eu, Lettycia Fernandes Diniz, Digitadora que o digitei. - Eu, Janette Jaber Barbosa, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e assino.

A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

AV-9/14.527. Prot. 295.846. 19/02/2020. **INDISPONIBILIDADE - CNIB.** Em cumprimento à ordem expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivada nesta Serventia, emitida e aprovada em 17/02/2020 por Regia Ferreira de Lima - 3ª Vara Cível de Uberaba, MG; **Protocolo** 202002.1716.01068365-IA-410; **Processo:** 50008019220188130701; ação movida em desfavor de Marcelo Balerini de Carvalho, 063.883.198-90, vai aqui averbada a **INDISPONIBILIDADE** sobre o presente imóvel. -, Emolumentos: R\$16,69; Recompe: R\$1,00; TFJ: R\$5,56; ISSQN: R\$0,50; Total: R\$23,75. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$6,18; Recompe: R\$0,37; TFJ: R\$2,05; ISSQN: R\$0,19; Total: R\$8,79. Código: 8101-8; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 09/03/2020. - Eu, Lettycia Fernandes Diniz, Digitadora que o digitei. - Eu, Janette Jaber Barbosa, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e assino.

A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.



158.688

06/05/2020 17:08:14

pag. 2

Continua na página 03



Assinado eletronicamente por: JORGE NICOLA JUNIOR - 13/08/2020 20:33:27

https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20081320332656400000330224267

Número do documento: 20081320332656400000330224267

Num. 332011903 - Pág. 12

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS



Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristovão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 14.527 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 06 de maio de 2020.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: DQH56645
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3601.9490.8132.7723

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Marcelo de Queiroz Nunes - Escrevente

Emol.: R\$ 19,46 - TFJ: R\$6,87
Valor Final: R\$26,33 - ISSQN: R\$0,55

Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>
06 de maio de 2020



VERSO DA FOLHA EM BRANCO



158.688

06/05/2020 17:08:15

pag. 3













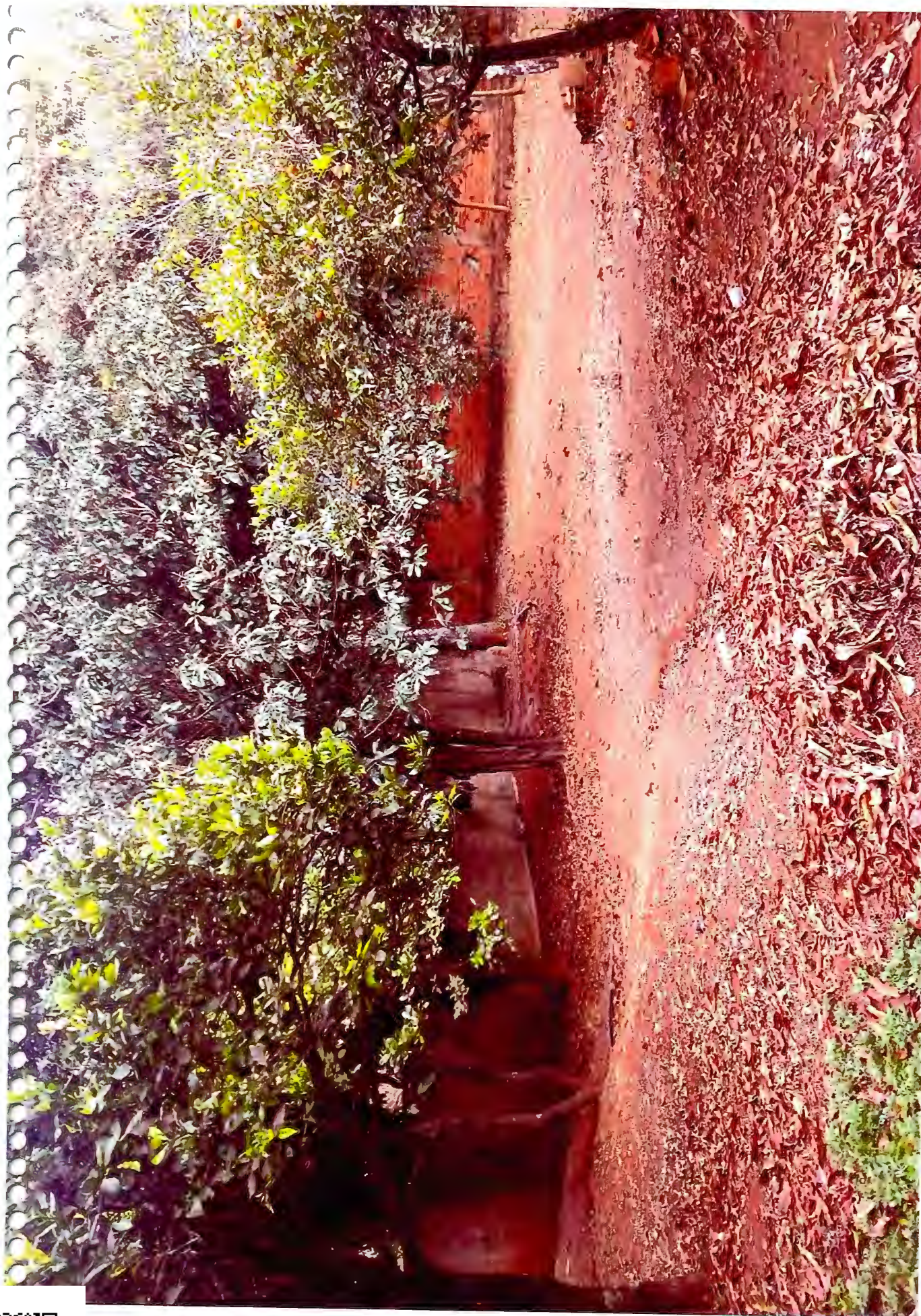












PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM

Rua Nicolson Pacheco, S/N





Imóvel:

Imóvel (Lote/Terreno), situado na Rua Nicolson Pacheco, S/N, bairro centro, município de Serra do Salitre/MG

Interessado:

CPF: 063.883.198-90

Marcelo Balerini de Carvalho

José Osvaldo Moreira de Souza

Corretor de imóveis

CRECI nº: 0030226 - CNAI nº: 17.810 - 4ª Região (Minas Gerais)

Avenida Estados Unidos, 77, Serra do Salitre, MG

Fone: 34-9.9904.3218 - E-mail: joseosvaldo@creci.org.br

Serra do Salitre/MG, 29 de julho de 2020





Marcelo Balerini de Carvalho

José Osvaldo Moreira de Souza, Corretor de Imóveis, com registro no CRECI da 4ª Região (Minas Gerais) sob o nº: 0030226, CNAI nº:17.810, domiciliado à Avenida Estados Unidos, 77, Serra do Salitre, MG, atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor do imóvel avaliando para fins de avaliação de valor de mercado.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel (Lote/Terreno, nº 24, quadra 07A), está localizado na Rua Nicolson Pacheco, S/N, Bairro centro, município de Serra do Salitre/MG.

Trata-se de um imóvel (Lote/Terreno), com área em torno de 399,22mts².





CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de ótima infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, escolas, supermercados, farmácias, Igrejas, agências bancárias, etc).

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme avaliação e informações de proprietários e moradores que moram no bairro, existe procura por imóveis semelhantes ao avaliando.





CONCLUSÃO

Com base em experiência profissional de avaliação de mercado, parecer técnico e usando o **método comparativo de avaliação**, que identifica o valor de mercado do bem, comparando com outros imóveis semelhantes, com as mesmas características e preço. Considerando as tendências do mercado imobiliário, localização, topografia plana, metragem. Expresso de que o **Valor de Mercado do imóvel (Lote/Terreno) objeto deste parecer é de R\$140.000,00 (Cento e quarenta mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$126.000,00 (Cento e vinte e seis mil reais) e o máximo de R\$154.000,00 (Cento e cinquenta e quatro mil reais).

Serra do Salitre/MG, 29 de julho de 2.020


José Osvaldo Móreira de Souza
Corretor de Imóveis

CRECI: nº:0030226 - CNAI nº: 17.810 - 4ª Região (Minas Gerais)

Página 5





Ficha descritiva do Imóvel avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 – Cadastro imobiliário:

- Nº: 5175
- Prefeitura Municipal de Serra do Salitre - MG

1.2 - Proprietários:

- Matrícula Nº: 8.433
- Cartório de Registro de imóveis de Patrocínio.
- Nome: Marcelo Balerini de Carvalho

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Imóvel residencial
- Endereço: Rua Nicolson Pacheco, S/N
- Bairro: Centro
- Município: Serra do Salitre
- UF: MG

1.4 - Área.

Área do Lote/terreno : 399,22mts²





PREFEITURA MUNICIPAL SERRA DO SALITRE
Secretaria Mun. de Fazenda Administração e Rec. Humanos
Departamento de Fazenda - Seção de Fiscalização de Tributos

Válido Até:
26/09/2020

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO NEGATIVO

Número 397/2.020

CERTIFICO, QUE EXISTEM DÉBITOS NÃO VENCIDOS OU PARCELADOS para o cadastro imobiliário ou contribuinte abaixo identificado, ficando, contudo, ressalvado os direitos de a Fazenda Pública Municipal construir novos créditos tributários, que ainda não foram apurados ou lançados até esta data E QUE ESTA CERTIDÃO POSSUI EFEITO DE NEGATIVA.

Com a finalidade para fins de: **Comprovante**

Cadastro Imobiliário 02.00030.00095.00 **Inscrição** 5175
Proprietário MARCELO BALERINI DE CARVALHO
Documento CPF 063.883.198-90
Compromissário MARCELO BALERINI DE CARVALHO
Local do Imóvel RUA NICOLSON PACHECO, 0
Cep 38760-000
Bairro/Loteamento CENTRO
Endereço Entrega RUA NICOLSON PACHECO, 645
Cep 37600-000
Bairro CENTRO
Cidade SERRA DO SALITRE - MG
Observação

Atenção : Esta Certidão é válida por 60 dias a contar desta data.

Emitida em 28 de julho de 2020

A autenticidade desta Certidão pode ser confirmada na internet, página do Município de Serra do Salitre (<http://nfse.serradosalitre.mg.gov.br/>).





PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA DO SALITRE
Secretaria Mun. de Fazenda Administração e Rec. Humanos
Departamento de Fazenda - Seção de Fiscalização de Tributos

1/2
29/07/2020
14:24:29

BIC IMOBILIARIO

Inscrição 5175

Contribuinte: 3.648 - MARCELO BALERINI DE CARVALHO

Campo

Distrito	1 - MUNICIPIO
Cadastro Imobiliário	02000300009500
Situação Cadastral	0 - ATIVO
Data do Cadastro	19/03/2009
Matrícula	8433
Proprietário	3648 - MARCELO BALERINI DE CARVALHO
CPF / CNPJ / RG	CPF: 063.883.198-90
Endereço do Imóvel	28 - NICOLSON PACHECO
Número do Imóvel	0
Complemento do Imóvel	
Bairro do Imóvel	8 - CENTRÓ
Cidade do Imóvel	1 - SERRA DO SALITRE
CEP do imóvel	38760-000
Endereço p/ Correspondência	28 - NICOLSON PACHECO
Número p/Correspondência	645
Complemento p/Correspondência	
Bairro p/Correspondência	8 - CENTRO
Cidade p/Correspondência	1 - SERRA DO SALITRE
CEP de Correspondência	37600-000
Setor (Cálculo)	2
Quadra	30
Lote	095
Tipo de Imposto	2 - TERRITORIAL
Ano Construção	0
Área do Lote	399.22
Área Edificada Unidade	0.00
Área EdificadaTotal	0.00
Testada Frente	13.25
Testada Direita	30.00
Testada Esquerda	30.00
Testada Fundo	12.50
Fator Topográfico	1 - Plano
Fator Pedológico	1 - Normal
Ocupação	1 - Não edificado
Utilização (Cálculo)	4 - Terreno Vago
Patrimônio	2 - Particular
Muro	2 - Não
Finalidade	1 - Uso Próprio
Formato	2 - Irregular
Passeio	2 - Não
Frentes	1 - Uma frente
Tipo de Construção	8 - Terreno
Localização	0 - INDEFINIDO
Posição	0 - NÃO INFORMADO
Fachada	0 - NÃO INFORMADO
Conservação	0 - NÃO INFORMADO
Situação	0 - NÃO INFORMADO
Estrutura	0 - NÃO INFORMADO
Cobertura	0 - NÃO INFORMADO
Instalação Elétrica	0 - NÃO INFORMADO

RELCADGENERICO_CrXI.rpt





PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA DO SALITRE
Secretaria Mun. de Fazenda Administração e Rec. Humanos
Departamento de Fazenda - Seção de Fiscalização de Tributos

2/2
29/07/2020
14:24:29

BIC IMOBILIARIO

Inscrição 5175

Contribuinte: 3.648 - MARCELO BALERINI DE CARVALHO

Campo

Pisos	0 - NÃO INFORMADO
Revestimento Externo	0 - NÃO INFORMADO
Forro	0 - NÃO INFORMADO
Instalação Sanitária	0 - NÃO INFORMADO
Acabamento (Cálculo)	0 - NÃO INFORMADO
Coleta de Lixo	0 - NÃO
Iluminação	1 - SIM
Expediente	1 - SIM
Expediente 2	0 - NÃO
Inscrição Anterior	
Resultado Cálculo	0.92
Data do Alvará	
Número Alvará	
SubLotes	1
Sub_Lote	
Area SubLotes	0.00
Área Dependencia	0.00
Fração Ideal	772.00

RELCADGENERICO_CrXI.rpt



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS



Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristovão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

4

129

LIVRO N.º 2-AF.....

MATRÍCULA N.º 8.433.....

DATA 25 de março de 1982

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 24, quadra 7-A, medindo 13,35m de frente, por 12,50m de fundo e 30m de laterais, sendo de 399,22m² a área total, situado à rua Nicolson Pacheco, do lado par, à 13,35m da esquina com a rua Orquídea, em Serra do Salitre, desta comarca de Patrocínio-MG, confrontando pela direita com José Carlos Andretta e fundo e esquerda com a Prefeitura Municipal.

PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Serra do Salitre-MG, CGC 18.668058/0001-20.

ANTERIOR: 1.015, Fls. 84, L^o 3-.

R-1- 8.433. Prot. 22.043. 25-3-82. DOADORA: Prefeitura Municipal de Serra do Salitre-MG. Donatário: AMANTINO ANDRETTA, bras. casado, agricultor, res. dom. em Serra do Salitre, CPF 173450058-34. DOAÇÃO.- Público de 23-3-1982, Cartório de Paz de Serra do Salitre, desta comarca. VALOR: Cr\$40.000,00. Consta da escritura, as devidas quitações. Eu, Marlene de Lourdes Rosa e Souza, escrevente, datilografai. Eu, Gerson Barbosa, oficial, subscrevo, dou fé e assino.

O Oficial Gerson Barbosa.

R-2- 8.433. Prot. 31.917. 27-9-84. TRANSMITENTE: Espólio de Lourdes Spinelli Andretta. Adquirente: AMANTINO ANDRETTA, viuvo meeiro, bras. industrial, residente em São Bernardo do Campo-SP, CPF 173454058-34. MEAÇÃO.- Formal de Partilha de 10-7-84, 2º Ofício da comarca de São Bernardo do Campo-SP. Julgado por sentença de 12-6-1984, transitada em julgado.. = VALOR: Cr\$25.000,00. Fica pertencendo ao viuvo meeiro, a metade do todo no imóvel descrito Dou fé.

O Oficial Gerson Barbosa.

R-3- 8.433. Prot. 31.917. 27-9-84. TRANSMITENTE: Espólio de Lourdes Spinelli Andretta. Adquirente: MARIA INES ANDRETTA ESTAGLIANOIA, do lar, casada com EDSON ESTAGLIANOIA, comerciante, brasileiros, residentes em São Paulo-SP, CPF 641965188-34, ROSELI ANDRETTA MARTINS CARDOSO, do lar, casada com SERGIO APARECIDO MARTINS CARDOSO, industriário, brasileiros, residentes em São Bernardo do Campo-SP, CPF 055980868-24, JOSÉ CARLOS ANDRETTA, funcionário público municipal, casado com ROSANGELA CAVALCANTE ANDRETTA, do lar, brasileiros, residentes em São Bernardo do Campo-SP, CPF 940452168-04 e PEDRO SERGIO ANDRETTA, brasileiro, solteiro, maior por emancipação, escriturário, residente em São Bernardo do Campo-SP, CPF 051104158-62. HERANÇA.- Formal de Partilha de 10-7-84, 2º Ofício da comarca de São Bernardo do Campo-SP. Julgado por sentença de 12-6-1984, transitada em julgado. VALOR: Cr\$ \$25.000,00. Fica pertencendo a cada um dos herdeiros citados, 1/8 do todo no imóvel descrito, no valor de Cr\$6.250,00. Dou fé.

O Oficial Gerson Barbosa.

R-4-8.433. Prot. 34.742. 24/06/1985. TRANSMITENTES: José Carlos Andretta e s/mr Rosange-la Cavalcante Andretta. Maria Ines Andretta Estaglianoia e seu marido Edson Estaglianoia. Roseli Andretta Martins Cardoso e seu marido Sergio parecido Martins Cardoso. Pedro Sergio Andretta. Amantino Andretta. ADQUIRENTE: JOSÉ BUENO DA SILVA, brasileiro, casado, co merciante, residente e domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, CPF: 318 394 018 34. COM-PRA E VENDA. Público de 08/04/1985, do cartório de paz e notas de Catiana, município de = Serra do Salitre-MG, desta comarca de Patrocínio-MG. PREÇO: Cr\$600.000= Dou fé.

O OFICIAL Gerson Barbosa.

R-5- 8.433. Prot. 57.516. 30-08-91. TRANSMITENTE: José Bueno da Silva e s/mr. Lucia Sibily la Bueno. ADQUIRENTE: MARCELO BALERINI DE CARVALHO, brasileiro, engenheiro agrônomo, casa do com SILENE DE MORAIS, do lar, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente no município de Serra do Salitre-MG, CPF: 063 883 198 90. COMPRA E VENDA. Público de 22-08-1991, do cartório de Catiana, município de Serra do Salitre-MG, desta Comarca de Patrocínio-MG. PREÇO: Cr\$199.610,00. Eu, Maria Elizabeth Ferreira, escrevente, datilografai. Eu, = Gerson Barbosa, oficial, subscrevo, dou fé e assino.

O OFICIAL Gerson Barbosa.

AV-6/8.433. PROT. 117.052. 25/10/2004. CERTIFICO que, em virtude do Ofício Gab/DRF/UBE/MG Nº 392/2004 da Delegacia da Receita Federal em Uberlândia, subscrito por Marco Antonio de Melo Breves, vai aqui averbado o ARROLAMENTO do presente imóvel junto ao referido órgão fazendário, para efeito do § 5º do Art. 64 da Lei Federal Nº 9.532. Eu, Ronaldo de Andrade, Escrevente que o transcrevi. - Eu, Janette Jaber Barbosa, Oficiala que o subscrevo, dou fé e assino.

A Oficial, Janette Jaber Barbosa.

AV-7/8.433. Prot. 260.608. 26/12/2016. CANCELAMENTO. Em virtude do requerimento de Marcelo Balerini de Carvalho, datado de 22/12/2016, instruído com a Comunicação de Transferência à Delegacia da Receita Federal do Brasil em Patrocínio, MG, protocolado em 19/12/2016, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbado o Cancelamento do Arrolamento de Bens averbado sob a AV-6 desta matrícula. Emolumentos: R\$14,62. Recompe: R\$0,88; TFJ: R\$4,87; Total: R\$20,37. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$16,26. Recompe: R\$0,96; TFJ: R\$5,40; Total: R\$22,62. Data do Ato: 05/01/2017. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. - Eu, Janette Jaber Barbosa, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e

(continua no verso...)



158.688

06/05/2020 17:08:01

pag. 1

Continua na página 02



Assinado eletronicamente por: JORGE NICOLA JUNIOR - 13/08/2020 20:33:27

https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2008132033272980000330224287

Número do documento: 2008132033272980000330224287

Num. 332011923 - Pág. 10

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º AF

assinado.

A Oficiala, Janette Jaber Barbosa

AV-8/8.433 Prot. 283.674, 25/01/2019. **ADMISSÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO**. Em virtude do requerimento de Alpa Diesel Ltda, representada por Suellen Abadia Rezende dos Reis, OAB/MG 168.899, datado de 13/02/2019, conforme Procuração e documentos constitutivos, instruído com Certidão de Admissão do Recebimento da Execução, emitida por processamento eletrônico em 14/12/2018, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a admissão da Ação de Execução, assim identificada: **DISTRIBUIÇÃO**: 13/12/2018; **PROCESSO**: 5004544-56.2018.8.13.0040, da 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá, MG. **EXEQUENTE**: Alpa Diesel Ltda, CNPJ 65.382.137/0001-01; **EXECUTADO**: Marcelo Balerini de Carvalho, CPF 063.883.198-90; **VALOR**: R\$396.917,88. Emolumentos: R\$16,16, Recompe: R\$0,97; TFJ: R\$5,38; ISSQN: R\$0,48; Total: R\$22,99. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$77,74, Recompe: R\$4,68; TFJ: R\$25,87; ISSQN: R\$2,34; Total: R\$110,63. Códigc: 8101-8; Quantidade: 13; Tributação: 1. Data do Ato: 20/02/2019. - Eu, Letycia Fernandes Diniz, Digitadora que o digitei. - Eu, Janette Jaber Barbosa, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e assino.

A Oficiala, Janette Jaber Barbosa

AV-9/8.433 Prot. 295.846, 19/02/2020. **INDISPONIBILIDADE - CNIB**. Em cumprimento à ordem expedida pela Central Nacional de Disponibilidade de Bens, arquivada nesta Serventia, emitida e aprovada em 17/02/2020 por Regia Ferreira de Lima - 3ª Vara Cível de Uberaba, MG; **Protocolo** 202002.1716.01068365-IA-410; **Processo**: 50008019220188130701; ação móvel em desfavor de Marcelo Balerini de Carvalho, 063.883.198-90, vai aqui averbada a **INDISPONIBILIDADE** sobre o presente imóvel. - Emolumentos: R\$16,69; Recompe: R\$1,00; TFJ: R\$5,56; ISSQN: R\$0,50; Total: R\$23,75. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$6,18; Recompe: R\$0,37; TFJ: R\$2,05; ISSQN: R\$0,19; Total: R\$8,79. Código: 8101-8; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 09/03/2020. - Eu, Letycia Fernandes Diniz, Digitadora que o digitei. - Eu, Janette Jaber Barbosa, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e assino.

A Oficiala, Janette Jaber Barbosa

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 8.433 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 06 de maio de 2020.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: DQH56643
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8552.3972.1442.1066

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Marcelo da Queiroz Nunes - Escrevente

Emol: R\$ 19,46 - TFJ: R\$6,87
Valor Final: R\$26,33 - ISSQN: R\$0,55

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>
06 de maio de 2020



158.688

06/05/2020 17:08:04

pag. 2





PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM

Rua: Nicolson Pacheco (esquina) S/N





Imóvel: Imóvel (Lote/Terreno), situado na Rua Nicolson Pacheco, S/N, bairro centro, município de Serra do Salitre/MG

Interessado: **Marcelo Balerini de Carvalho**
CPF: 063.883.198-90

José Osvaldo Moreira de Souza
Corretor de imóveis
CRECI nº: 0030226 - CNAI nº: 17.810 - 4ª Região (Minas Gerais)
Avenida Estados Unidos, 77, Serra do Salitre, MG
Fone: 34-9.9904.3218 - E-mail: joseosvaldo@creci.org.br

Serra do Salitre/MG, 29 de julho de 2020





Marcelo Balerini de Carvalho

José Osvaldo Moreira de Souza, Corretor de Imóveis, com registro no CRECI da 4ª Região (Minas Gerais) sob o nº: 0030226, CNAI nº:17.810, domiciliado à Avenida Estados Unidos, 77, Serra do Salitre, MG, atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor do imóvel avaliando para fins de avaliação de valor de mercado.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel (Lote/Terreno, nº 25, quadra 07A), está localizado na Rua Nicolson Pacheco, S/N, Bairro centro, município de Serra do Salitre/MG.

Trata-se de um imóvel (Lote/Terreno), com área em torno de 405,00mts².





CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de ótima infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, escolas, supermercados, farmácias, Igrejas, agências bancárias, etc).

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme avaliação e informações de proprietários e moradores que moram no bairro, existe procura por imóveis semelhantes ao avaliando.





CONCLUSÃO

Com base em experiência profissional de avaliação de mercado, parecer técnico e usando o **método comparativo de avaliação**, que identifica o valor de mercado do bem, comparando com outros imóveis semelhantes, com as mesmas características e preço. Considerando as tendências do mercado imobiliário, localização, topografia plana, esquina, metragem. Expresso de que o **Valor de Mercado do imóvel (Lote/Terreno) objeto deste parecer é de R\$160.000,00 (Cento e Sessenta mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil reais) e o máximo de R\$176.000,00 (Cento e setenta e seis mil reais).

Serra do Salitre/MG, 29 de julho de 2.020


José Osvaldo Moreira de Souza
Corretor de Imóveis

CRECI nº:0030226 - CNAI nº: 17.810 - 4ª Região (Minas Gerais)





Ficha descritiva do Imóvel avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 – Cadastro imobiliário:

- Nº: 2188
- Prefeitura Municipal de Serra do Salitre - MG

1.2 - Proprietários:

- Matrícula Nº: 8.434
- Cartório de Registro de imóveis de Patrocínio.
- Nome: Marcelo Balerini de Carvalho

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Imóvel residencial
- Endereço: Rua Nicolson Pacheco, S/N
- Bairro: Centro
- Município: Serra do Salitre
- UF: MG

1.4 - Área.

Área do Lote/terreno : 405mts²



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS



Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristóvão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2-AF.....

130

MATRÍCULA N.º 8.434.....

DATA 25 de março de 1982.....

IMÓVEL: Lote de nº 25, quadra 7-A, medindo 13,35m de frente, 12,50m de fundo, 32,80m pela direita e 30m pela esquerda, sendo de 405,68m² a área total, situado à rua Nicolson Paçeco, do lado par, esquina com a rua Orquídea, em Serra do Salitre, desta comarca de Patrocínio-MG; confrontando pela direita com a referida rua Orquídea, fundo com a Prefeitura local e lado esquerdo com Amantino Andretta.

PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Serra do Salitre-MG, CGC 18.668.058/0001-20.

ANTERIOR: L.015, Fls. 84, L^ª 3-.

R-1- 8.434. Prot. 22.044. 25-3-82. DOADORA: Prefeitura Municipal de Serra do Salitre-MG. = Donatário: JOSÉ CARLOS ANDRETTA, bras. casado, funcionário público, res. dom. em São Bernardo do Campo-SP, CPF 940452158-04. DOAÇÃO.- Público de 23-3-1982, Cartório de Paz de = Serra do Salitre, desta comarca, VALOR: Cr\$40.000,00. Consta da escritura, as devidas quitações. Eu, Marlene de Lourdes Rosa e Souza, escrevente, datilografei. Eu, Gerson Barbosa oficial, subscrevo, dou fé e assino.

O Oficial *Gerson Barbosa*

R-2-8.434. Prot. 34.739. 24/06/1985. TRANSMITENTE: José Carlos Andretta e s/mr. Rôsângela Cavalcante Andretta. ADQUIRENTE: JOSE BUENO DA SILVA, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, CPF: 318 394 018 34. COMPRA E VENDA. = Público de 08/04/1985, do cartório de paz e notas de Catiera, município de Serra do Salitre-MG, desta comarca de Patrocínio-MG. PREÇO: R\$600.000.- Dou fé.

O OFICIAL *Gerson Barbosa*

R-3- 8.434. Prot. 57.515. 30-08-91. TRANSMITENTE: José Bueno da Silva e s/mr Lucia Sibilla Bueno. ADQUIRENTE: MARCELO BALERINI DE CARVALHO, brasileiro, engenheiro agrônomo, casado com SILENE DE MORAIS, no regime de comunhão parcial de bens, residente no distrito de Catiera-MG, município de Serra do Salitre-MG, CPF: 063 883 198 90. COMPRA E VENDA. Público de 26-07-1991, do cartório de Catiera, município de Serra do Salitre-MG, desta Comarca de Patrocínio-MG. PREÇO: R\$203.000,00. Eu, Maria Elizabeth Ferreira, escrevente, datilografei. Eu, Gerson Barbosa, oficial, subscrevo, dou fé e assino.

O OFICIAL *Gerson Barbosa*

AV-4/8.434. PROT. 117.052. 25/10/2004. CERTIFICADO que, em virtude do Ofício Gab/DRF/UBE/MG Nº 392/2004 da Delegacia da Receita Federal em Uberlândia, inscrito por Marco Antonio de Melo Breves, vai aqui averbado o ARROLAMENTO do presente imóvel junto ao referido órgão fazendário, para efeito do § 5º do Art. 64 da Lei Federal Nº 9.532. Eu, Ronaldo de Andrade, Escrevente que o transcrevi. - Eu, Janette Jaber Barbosa, Oficiala que o subscrevo, dou fé e assino.

A Oficiala, *Janette Jaber Barbosa*

AV-5/8.434. Prot. 260.608. 20/12/2016. CANCELAMENTO. Em virtude do requerimento de Marcelo Balerini de Carvalho, datado de 22/12/2016, instruído com a Comunicação de Transferência à Delegacia da Receita Federal do Brasil em Patrocínio, MG, protocolado em 19/12/2016, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbado o Cancelamento do Arrolamento de Bens averbado sob a AV-4 desta matrícula. Emolumentos: R\$14,62, Recompe: R\$0,88; TFI: R\$4,87; Total: R\$20,37. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$16,26, Recompe: R\$0,96; TFI: R\$5,40; Total: R\$22,62. Data do Ato: 05/01/2017. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. - Eu, Janette Jaber Barbosa, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e assino.

A Oficiala, *Janette Jaber Barbosa*

AV-6/8.434. Prot. 283.674. 25/01/2019. ADMISSÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO. Em virtude do requerimento de Alpa Diesel Ltda, representada por Suellen Abadia Rezende dos Reis, OAB/MG 168.899, datado de 13/02/2019, conforme Procuração e documentos constitutivos, instruído com Certidão de Admissão do Recebimento da Execução, emitida por processamento eletrônico em 14/12/2018, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a admissão da Ação de Execução, assim identificada: **DISTRIBUIÇÃO:** 13/12/2018; **PROCESSO:** 5004544-56.2018.8.13.0040, da 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá, MG. **EXEQUENTE:** Alpa Diesel Ltda, CNPJ 65.382.137/0001-01; **EXECUTADO:** Marcelo Balerini de Carvalho, CPF 063.883.198-90; **VALOR:** R\$396.917,88. Emolumentos: R\$16,16, Recompe: R\$0,97; TFI: R\$5,38; **ISSQN:** R\$0,48; **Total:** R\$22,99. Código: 4135-0; **Quantidade:** 1; **Tributação:** 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$77,74, Recompe: R\$4,68; TFI: R\$25,87; **ISSQN:** R\$2,34; **Total:** R\$110,63. Código: 8101-8; **Quantidade:** 13; **Tributação:** 1. Data do Ato: 20/02/2019. - Eu, Letycia Fernandes Diniz, Digitadora que o digitei. - Eu, Janette Jaber Barbosa, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e assino.

A Oficiala, *Janette Jaber Barbosa*

AV-7/8.434. Prot. 295.846. 19/02/2020. INDISPONIBILIDADE - CNIB. Em cumprimento à ordem expedida pela Central Nacional de Disponibilidade de Bens, arquivada nesta Serventia, emitida e aprovada em 17/02/2020 por Regia Ferreira de Lima - 3ª Vara Cível de Uberaba, MG; Protocolo

(Continua no verso...)



156.688

06/05/2020 17:08:06

pag. 1

Continua na página 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

AF

LIVRO N.º 2.....

202002.1716.01068365-IA-410; Processo: 50008019220188130701; ação movida em desfavor de Marcelo Balerini de Carvalho, 063.883.198-90, vai aqui averbada a **INDISPONIBILIDADE** sobre o presente imóvel. - Emolumentos: R\$16,69; Recompe: R\$1,00; TFJ: R\$5,56; ISSQN: R\$0,50; Total: R\$23,75. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$6,18; Recompe: R\$0,37; TFJ: R\$2,05; ISSQN: R\$0,19; Total: R\$8,79. Código: 8101-8; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 09/03/2020. - Eu, Letycia Fernandes Diniz, Digitadora que o digitei. - Eu, **Janette Jaber Barbosa**, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e assino.

A Oficiala; Janette Jaber Barbosa

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 8.434 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 06 de maio de 2020.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: DQH56644
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1224.6585.0498.0370

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Marcelo de Queiroz Nunes - Escrevente

Emol: R\$ 19,46 - TFJ: R\$6,87
Valor Final: R\$26,33 - ISSQN: R\$0,55

Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>
06 de maio de 2020



158.688

06/05/2020 17:08:09

pag. 2





PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA DO SALITRE
Secretaria Mun. de Fazenda Administração e Rec. Humanos
Departamento de Fazenda - Seção de Fiscalização de Tributos

1/2
29/07/2020
14:08:30

BIC IMOBILIARIO

Inscrição 2188

Contribuinte: 3.648 - MARCELO BALERINI DE CARVALHO

Campo

Distrito	1 - MUNICIPIO
Cadastro Imobiliário	02000300009000
Situação Cadastral	0 - ATIVO
Data do Cadastro	19/03/2009
Matrícula	3434
Proprietário	3648 - MARCELO BALERINI DE CARVALHO
CPF / CNPJ / RG	CPF: 063.883.198-90
Endereço do Imóvel	28 - NICOLSON PACHECO
Número do Imóvel	0
Complemento do Imóvel	
Bairro do Imóvel	8 - CENTRO
Cidade do Imóvel	1 - SERRA DO SALITRE
CEP do imóvel	38760-000
Logradouro da Testada 2	15 - GETULIO ALVARES
Endereço p/ Correspondência	28 - NICOLSON PACHECO
Número p/Correspondência	645
Complemento p/Correspondência	
Bairro p/Correspondência	8 - CENTRO
Cidade p/Correspondência	1 - SERRA DO SALITRE
CEP de Correspondência	37600-000
Setor (Calculo)	03
Quadra	30
Lote	090
Tipo de Imposto	2 - TERRITORIAL
Ano Construção	0
Área do Lote	405.68
Área Edificada Unidade	0.00
Área EdificadaTotal	0.00
Testada Frente	13.25
Testada Direita	32.80
Testada Esquerda	30.00
Testada Fundo	12.50
Fator Topográfico	1 - Plano
Fator Pedológico	1 - Normal
Ocupação	1 - Não edificado
Utilização (Cálculo)	4 - Terreno Vaço
Patrimônio	2 - Particular
Muro	2 - Não
Finalidade	1 - Uso Próprio
Formato	2 - Irregular
Passeio	2 - Não
Frentes	2 - Mais de uma frente
Tipo de Construção	8 - Terreno
Localização	0 - INDEFINIDO
Posição	0 - NÃO INFORMADO
Fachada	0 - NÃO INFORMADO
Conservação	0 - NÃO INFORMADO
Situação	0 - NÃO INFORMADO
Estrutura	0 - NÃO INFORMADO
Cobertura	0 - NÃO INFORMADO

RELCADGENERICO_CrXI.rpt





PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA DO SALITRE
Secretaria Mun. de Fazenda Administração e Rec. Humanos
Departamento de Fazenda - Seção de Fiscalização de Tributos

2/2
29/07/2020
14:08:30

BIC IMOBILIARIO

Inscrição 2188

Contribuinte: 3.648 - MARCELO BALERINI DE CARVALHO

Campo

Instalação Elétrica	0 - NÃO INFORMADO
Pisos	0 - NÃO INFORMADO
Revestimento Externo	0 - NÃO INFORMADO
Forro	0 - NÃO INFORMADO
Instalação Sanitária	0 - NÃO INFORMADO
Acabamento (Cálculo)	0 - NÃO INFORMADO
Coleta de Lixo	0 - NÃO
Iluminação	1 - SIM
Expediente	1 - SIM
Expediente 2	0 - NÃO
Inscrição Anterior	
Resultado Cálculo	0,92
Data do Alvará	
Número Alvará	
SubLotes	1
Sub_Lote	
Area SubLotes	0.00
Área Dependencia	0.00
Fração Ideal	772.00

RELCADGENERICO_CrXI.rpt





PREFEITURA MUNICIPAL SERRA DO SALITRE

Secretaria Mun. de Fazenda Administração e Rec. Humanos
Departamento de Fazenda - Seção de Fiscalização de Tributos

Válido Até:
26/09/2020

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO NEGATIVO

Número 398/2.020

CERTIFICO, QUE EXISTEM DÉBITOS NÃO VENCIDOS OU PARCELADOS para o cadastro imobiliário ou contribuinte abaixo identificado, ficando, contudo, ressalvado os direitos de a Fazenda Pública Municipal construir novos créditos tributários, que ainda não foram apurados ou lançados até esta data E QUE ESTA CERTIDÃO POSSUI EFEITO DE NEGATIVA.

Com a finalidade para fins de: **Comprovante**

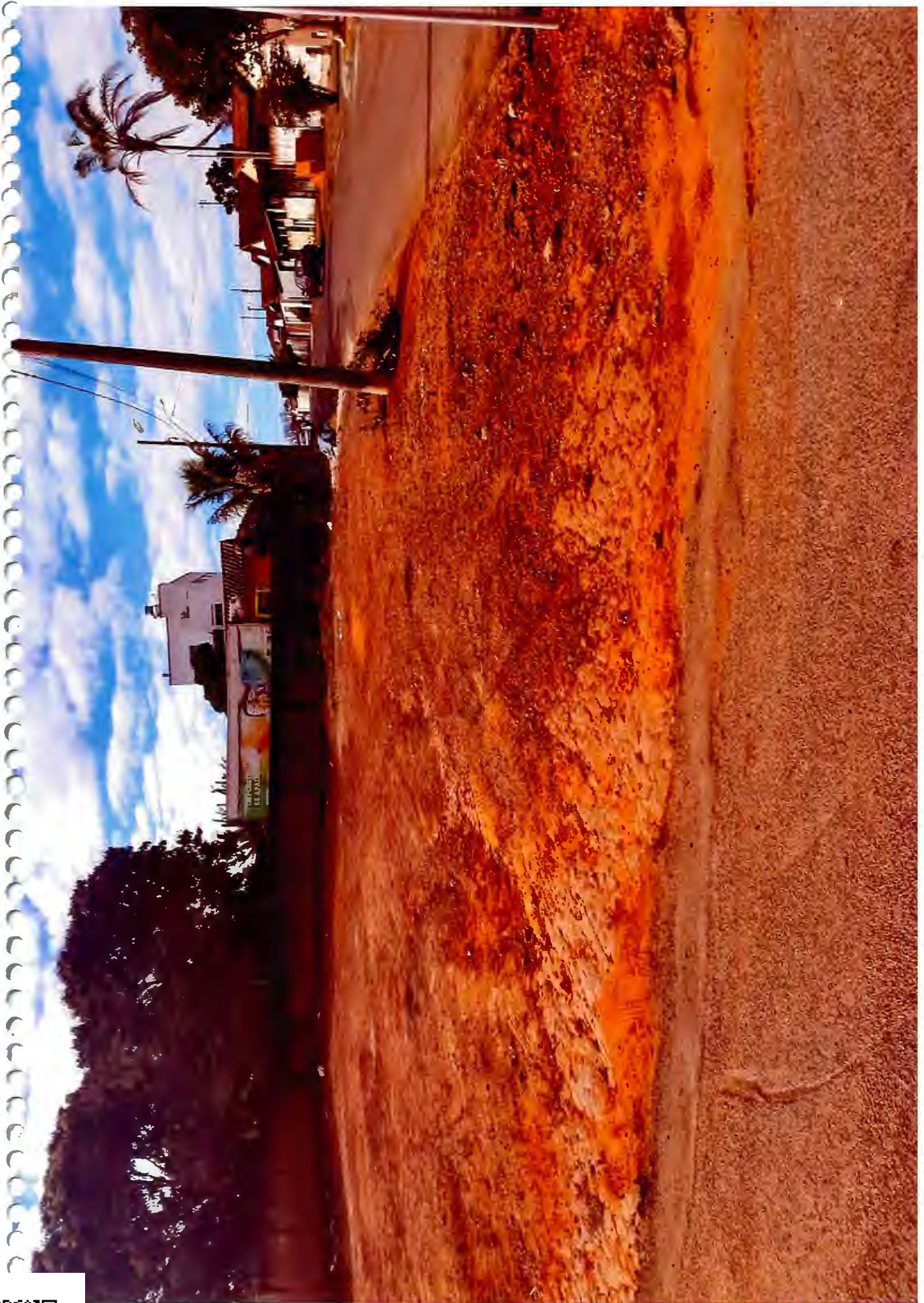
Cadastro Imobiliário	02.00030.00090.00	Inscrição	2188
Proprietário	MARCELO BALERINI DE CARVALHO		
Documento	CPF 063.883.198-90		
Compromissário	MARCELO BALERINI DE CARVALHO		
Local do Imóvel	RUA NICOLSON PACHECO, 0		
Cep	38760-000		
Bairro/Loteamento	CENTRO		
Endereço Entrega	RUA NICOLSON PACHECO, 645		
Cep	37600-000		
Bairro	CENTRO		
Cidade	SERRA DO SALITRE - MG		
Observação			

Atenção : Esta Certidão é válida por 60 dias a contar desta data.

Emitida em 28 de julho de 2020

A autenticidade desta Certidão pode ser confirmada na internet, página do Município de Serra do Salitre (<http://nfse.serradosalitre.mg.gov.br/>).





1 - INTRODUÇÃO

- **N.º do laudo:** 186 / 2020
- **Ciente:** Marcelo Balerini de Carvalho
- **Empresa de avaliação:** J & P Engenharia de Avaliações Ltda
- **Finalidade da avaliação:** Determinação de valor de mercado

2 – NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

- Grau I e Grau II

3 – IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- **Objeto da avaliação:** Chácara Montesa (terra nua + construções)
- **Proprietário:** Marcelo Balerini de Carvalho, CPF: 063.883.198-90 e s/m Ana Carla Silva de Carvalho
- **Localização:** Rua Nicolson Pacheco, nº 645 Centro – Serra do Salitre/MG
Coordenadas geográficas (S 19º6'32.90" WO 46º41'10.42")
- **Tipo de bem:** Rural

4 – VISTORIA

Data e relato- O trabalho de vistoria e avaliação do imóvel teve início em 28 de Julho de 2020, às 08:00h, e com a autorização dos proprietários e acompanhamento do Srº Ítalo, os quais me permitiram livre acesso a todas as dependências da gleba, não tendo sido observado áreas de erosão aparente e/ou obstáculos que depreciassem o terreno.

A gleba de terras encontra-se localizada na **zona de expansão urbana da Cidade de Serra do Salitre/MG**, bem como, encontra-se registrada no Cartório de Serviço de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG sob a matrícula nº 19830 com área de 3,7960ha.

Terminada a descrição da área do imóvel, bem como a execução de fotos do mesmo, nesse mesmo dia e dias subsequentes, procuramos obter o maior número de dados sobre imóveis comercializados e a venda na região e entorno, para execução do presente trabalho.

5 – DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO ONDE SE ENCONTRA O BEM

- **Infra-estrutura do local avaliando:** O local é dotado de excelente infraestrutura, a saber: Energia Elétrica, Água, Esgoto, Comércio, Transporte, Escola, Segurança e Saúde.
- **Atividades econômicas:** As principais atividades econômicas da região estão ligadas à agricultura, comércio e prestação de serviços.



Economia

Boa Notícia Para Serra do Salitre e Região

De Patrocínio Online, 06/08/2014 10:23:46

[YARA ADQUIRI 60% DE PARTICIPAÇÃO DA BRASILEIRA GALVANI](#)

Notícia importante para a região, sobretudo para a população de Serra do Salitre, onde a empresa Galvani, deu início a implantação de seu projeto previsto para começar até 2015. O amigo, Rondes Machado, leu no Valor: "A norueguesa Yara International ASA anunciou que assinou um acordo no valor de US\$ 318 milhões para adquirir 60% de participação da Galvani, empresa brasileira de fertilizantes fosfatados, de capital fechado e controlada pelo empresário brasileiro Rodolfo Galvani Jr.

Em comunicado, a Yara informa que a Galvani atua na mineração de rocha fosfática e produção de fertilizantes fosfatados (Super Fosfato Simples - SSP), atendendo principalmente os mercados das regiões Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste do Brasil. A Galvani tem planos de expansão que incluem dois novos projetos (greenfield) de mineração de rocha fosfática no Brasil.

O valor de US\$ 318 milhões por 60% da participação na Galvani compreende US\$ 132 milhões para os negócios existentes e US\$ 186 milhões para os projetos de mineração e produção, e pode ser ajustado por alguma variação em relação ao capital de giro normalizado (US\$ 42 milhões) no momento da conclusão do negócio. Além disso, caso certas condições relacionadas a projetos de mineração da Galvani em andamento sejam atingidas, a Yara se compromete a apoiar o desenvolvimento dos mesmos, cujo investimento total é de US\$ 920 milhões, com participação de US\$ 552 milhões (referente aos 60% de sua participação) até 2019 - o financiamento será decidido com base na maximização de valor para a companhia.

A transação está sujeita à aprovação das autoridades brasileiras anticoncorrenciais (Conselho Administrativo de Defesa Econômica) e outras aprovações habituais. A conclusão do negócio está prevista para o quarto trimestre deste ano.

O presidente e Chief Executive Officer (CEO) da Yara International, Joergen Ole Haslestad, disse no comunicado que a aquisição representa mais um passo significativo na concretização de nossa estratégia de crescimento na América Latina, fortalecendo posição no Brasil e mostrando compromisso com o desenvolvimento e investimento na agricultura brasileira.

Há um ano, a Yara anunciou a aquisição do negócio de fertilizantes da Bunge no Brasil. A transação foi avaliada em US\$ 750 milhões, compreendendo um valor de capital de giro líquido de US\$ 385 milhões, além de outros ativos no valor de US\$ 365 milhões.



O presidente do Conselho de Administração da Galvani, Rodolfo Galvani Jr., informou que o acordo com a Yara transcende uma joint venture tradicional. Segundo ele, a empresa passa a contar com o parceiro ideal para a adoção mais rápida e eficiente dos seus projetos.

As receitas totais da Galvani registraram, em 2013, US\$ 352 milhões, com um Ebitda de US\$ 48 milhões. A companhia tem capacidade de produção de SSP de cerca de 1 milhão de toneladas por ano por meio dos complexos industriais de Paulínia (SP) e Luís Eduardo Magalhães (BA). As duas unidades utilizam rocha fosfática originária das minas de Lagamar (MG), Angico dos Dias (BA) e Irecê (BA). Os principais projetos em desenvolvimento da Galvani são: Salitre/MG (greenfield) - cerca de 1,2 milhão de toneladas de rocha fosfática por ano; Angico/BA (brownfield) - cerca de 150 mil toneladas adicionais de rocha fosfática por ano; Santa Quitéria/CE (greenfield) - cerca de 800 mil toneladas de rocha fosfática por ano. Além da rocha fosfática, os projetos em desenvolvimento incluem a produção de fertilizantes fosfatados. Estes projetos deverão ser concluídos de 3 a 5 anos após o fechamento do negócio.

A Yara International assinou um acordo no valor de US\$ 318 milhões para adquirir 60% de participação na Galvani Indústria, Comércio e Serviços S/A. Do total a ser pago, US\$ 132 milhões são destinados para os negócios existentes e US\$ 186 milhões para os projetos de mineração e produção, valor este que pode ser ajustado por alguma variação em relação ao capital de giro normalizado (US\$ 42 milhões) no momento da conclusão do negócio, diz a Yara em comunicado.

PROJETO SERRA DO SALITRE

A LI (Licença de Instalação) do Projeto Serra do Salitre, é um dos novos empreendimentos do Grupo Galvani, foi aprovada pelo Copam (Conselho de Política Ambiental) em 10 de maio. Esta autorização permite que a empresa comece as obras para a atividade de mineração de fosfato no município, localizado no Alto Paranaíba (MG). O minério será utilizado como matéria prima para a produção de fertilizantes e fosfato bicálcico. O início das operações está previsto para 2015. Com investimentos na ordem de R\$ 750 milhões e capacidade de beneficiamento de 1 milhão de toneladas de concentrado fosfático por ano, o Complexo Minerador Industrial de Serra do Salitre (CMISS) contará também com uma unidade química que fará a produção de fertilizantes e fosfato bicálcico no mesmo local.

No trabalho de terraplenagem do terreno, estima-se que serão gerados três mil postos de trabalho. Depois, na operação, serão gerados cerca de 800 empregos diretos. Diante disso, a Galvani estabeleceu parcerias com SENAI, SENAT, SESI, Governo do Estado, Prefeitura Municipal e Secretarias de Educação e Desenvolvimento Social para capacitar a mão de obra local. Desde o segundo semestre de 2012, o programa já formou na cidade turmas de Motorista de Caminhão, Operador de Máquinas Pesadas, Pedreiro de Alvenaria, Armador de Ferragem e Carpinteiro de Obras.



“O Projeto Serra do Salitre e também o de Santa Quitéria, no Ceará, vão ampliar significativamente a capacidade de exploração, beneficiamento e industrialização de fosfato da Galvani, levando a empresa a conquistar uma fatia maior no mercado brasileiro de fertilizantes, que atualmente está em franca evolução”, afirma Luiz Antonio Bonagura, diretor-presidente da empresa.

Comportamento do mercado: Normal

6 – AVALIAÇÃO DO BEM, A PREÇO DE MERCADO

6.1 - Descrição do bem (terreno): Gleba de terras com acesso direto pela Rua Nicolson Pacheco, nº 645 Centro – Serra do Salitre/MG e área total de 3,796ha, situado no lugar denominado “Chácara Montesa”, dentro das seguintes confrontações: “Confrontando com Sérgio Augusto de Carvalho, Prefeitura Municipal de Serra do Salitre/MG e Sebastião Gonçalves da Silva.

Atualmente a “Chácara Montesa” vem sendo utilizada como parte integrante da estrutura industrial e comercial da “Montesa Agropecuária Com Imp e Exportação”.

6.2 - Descrição do bem (construções): Edificações com diferentes padrões de acabamento, ano de construção e as seguintes divisões internas / acabamento:

Casa sede, espaço gourmet, salão de jogos, casa de hospedes e edícula

Casa de hospedes: Edificação com padrão normal de construção, idade aparente= 10 anos, conservação boa, área construída medida no local de aproximadamente 98,00m² e as seguintes divisões internas / acabamento:

- ✓ 01 sala com piso cimentado liso, roda piso em tábua corrida, esq. ext / int. em madeira / vidro, forro laje, rodapé madeira e paredes com pintura pva látex.
- ✓ 03 quartos sendo dois com suítes. Quartos com piso cimentado liso, roda piso tábua corrida, armários, forro laje, esq. int / ext. madeira, paredes pintura pva látex e rodapé madeira. Banheiros com piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, esq. int / ext. madeira, box blindex, armários, louças cerâmica, metais cromados e detalhes externos em vidrottil.

Salão de jogos: Edificação com padrão normal / alto de construção, idade aparente= 10 anos, conservação boa, área construída medida no local de aproximadamente 80,00m² e as seguintes divisões internas / acabamento:

- ✓ 01 sala de jogos com piso cerâmico, roda piso em tábua corrida, esq. ext. madeira / vidro, forro laje, paredes pintura pva látex e rodapé madeira.
- ✓ 01 sala de TV com piso cerâmico, roda piso em tábua corrida, esq. ext. madeira / vidro, forro laje, paredes pintura pva látex e rodapé madeira.
- ✓ 01 banheiro com piso cerâmico, box blindex, forro gesso, esq. ext / int. madeira, bancada mármore, paredes azulejadas até o teto e louças cerâmica.



Garagem: Edificação com padrão normal de construção situada entre a casa sede e salão de jogos com idade aparente= 10 anos, conservação boa, área construída medida no local de aproximadamente 80,00m², cobertura com telhado colonial aparente, piso pedra São Tomé e capacidade para até dois veículos de passeio

Casa sede: Edificação com padrão normal / alto de construção, idade aparente= 10 anos, conservação boa, área construída medida no local de aproximadamente 264,50m² e as seguintes divisões internas / acabamentoo:

- ✓ 01 copa com piso porcelanato, paredes azulejadas até o teto, forro laje / gesso e esq. int / ext. madeira.
- ✓ 01 cozinha com armários, bancada em granito, metais cromados, cuba inox, forro laje, esq. int / ext. madeira e paredes azulejadas até o teto.
- ✓ 01 dispensa com piso porcelanato, paredes azulejadas até o teto, esq. int. / ext. madeira, forro laje e armários.
- ✓ 01 hall de circulação com piso cerâmico, paredes com pintura pva látex, roda piso em tábua corrida, forro laje e esq. int. madeira.
- ✓ 01 banheiro com piso cerâmico, bancada mármore, louças cerâmica, paredes azulejadas até o teto, esq. int / ext. madeira e armário.
- ✓ 01 sala com piso tábua corrida, rodapé madeira, forro madeira, esq. ext. / int. madeira e paredes com pintura pva látex.
- ✓ 03 quartos sendo um com suíte. Quartos com armários, paredes com pintura pva látex, esq. ext / int. madeira, roda piso tábua corrida, piso cerâmico e forro laje. Banheiro com piso cerâmico, bancada mármore, louças cerâmica, paredes azulejadas até o teto, esq. int / ext. madeira e armário.
- ✓ 01 varanda com piso cerâmico, cobertura com telhado colonial aparente e guarda corpo com gradil metálico / madeira.

Espaço gourmet e sauna: Edificação com padrão normal / alto de construção, idade aparente= 10 anos, conservação boa, área construída medida no local de aproximadamente 169,00m² e as seguintes divisões internas / acabamentoo:

- ✓ 01 espaço gourmet com piso porcelanato, cobertura com telhado colonial aparente, fechamento externo em blindex, bancadas em granito, cuba inox, metal cromado, armário, coifa inox e fogão a lenha.
- ✓ 01 adega com paredes revestidas em pedra, forro madeira, piso porcelanato, esq. int. madeira e ambiente climatizado.
- ✓ 01 sala de ginástica com esq. ext. metalon, sauna, esq. int. blindex, cobertura com telhado colonial aparente, rodapé cerâmico e paredes com pintura pva látex.
- ✓ 01 ducha com piso cerâmico, paredes azulejadas, porta blindex e metais cromados.
- ✓ 02 wc com piso cerâmico, paredes azulejadas até ½ parede, louça cerâmica e soleira em mármore.

Edicula: Edificação com padrão normal de construção, idade aparente= 10 anos, conservação boa, área construída medida no local de aproximadamente 66,00m² e as seguintes divisões internas / acabamentoo:



- ✓ 02 quartos com piso cerâmico, rodapé cerâmico, paredes com pintura pva látex, forro laje e esq. int. / ext. madeira.
- ✓ 01 banheiro azulejado até o teto, forro laje, louça cerâmica, porta madeira, metais cromados e piso cerâmico.
- ✓ 01 área de serviço com piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro madeira, tanque inox, esq. ext. / int. madeira e armários.

Almoxarifado: Galpão com piso concreto desempenado, cobertura com telhas de amianto apoiado sobre estrutura de madeira, portões de acesso em metalon, padrão mínimo de construção, idade aparente= 12 anos, conservação boa e área construída medida no local de aproximadamente 128,00m².

Oficina: Galpão com divisões internas em alvenaria destinado aos setores de elétrica, serralheria, pintura e manutenção de tratores e caminhões. O conjunto possui piso concreto desempenado, cobertura com telhas de amianto apoiado sobre estrutura metálica, 02 wc, 03 cômodos com fechamento em alvenaria, padrão mínimo de construção, idade aparente= 24 anos, conservação regular e área total construída medida no local de aproximadamente 1.116,00m².

Galpão de defensivos agrícolas: Galpão com piso concreto desempenado, fechamento em alvenaria de blocos de concreto pintado, cobertura com telhas de amianto apoiado sobre estrutura metálica, pé direito com h= +/- 5m, idade aparente= 12 anos e área construída medida no local de aproximadamente 737,00m².

Galpão de oficina e depósito de pneus: Galpão com piso cimentado grosso, cobertura com telhas de zinco apoiadas sobre estrutura metálica, fechamento em alvenaria de blocos de concreto, idade aparente= 24 anos, conservação regular e área total construída medida no local de aproximadamente 550,00m².

Canil: Construção com padrão mínimo, piso cimentado grosso, área construída de 121,00m², conservação boa e sem valor comercial.

Casa de bomba d'água: Construção com padrão mínimo, piso cimentado grosso, área construída de 9,00m², conservação boa e sem valor comercial.

Portaria (guarita): Edificação com padrão mínimo de construção, piso cimentado liso, paredes com pintura pva látex, cobertura com telhado colonial aparente, esq. ext. metalon, idade aparente= 12 anos e área construída medida no local de aproximadamente 5,8m².

Casa da balança: Edificação com piso cerâmico, rodapé cerâmico, paredes com pintura pva látex, forro laje, esquadrias externas em blindex, padrão normal de construção, idade aparente= 8 anos, telhado colonial com telhas cerâmicas e área construída medida no local de aproximadamente 50,0m².

Balança: Equipamento com capacidade máxima de 60 ton e ao ar livre.



Casa de lubrificantes: Edificação com padrão mínimo de construção, piso concreto grosso, paredes com pintura pva látex, cobertura com telhas de zinco aparente, portas de acesso em metalon, conservação ruim, idade aparente= 24 anos, reservatório inferior d'água com capacidade para 5000 litros e área construída medida no local de aproximadamente 26,40m².

Escritório administrativo: Edificação com padrão normal de construção, idade aparente= 12 anos, conservação boa, área construída medida no local de aproximadamente 300,00m² e as seguintes divisões internas / acabamentoo:

- ✓ 01 recepção com piso cerâmico, paredes com pintura pva látex, forro PVC, rodapé cerâmico, esq. ext. alumínio e esq. int. madeira.
- ✓ 01 salão central com divisórias internas em eucatex, piso cerâmico, forro PVC, esq. interna em madeira compensada e esq. ext. alumínio.
- ✓ 01 sala de reunião com piso cerâmico, rodapé cerâmico, forro PVC, esq. ext. alumínio e esq. int. madeira compensada.
- ✓ 01 sala de diretoria com piso cerâmico, rodapé cerâmico, forro PVC, esq. ext. alumínio e esq. int. madeira compensada.
- ✓ 01 copa com bancada granito, armário, cuba inox, metal cromado, janelas em alumínio / vidro e porta madeira compensada.
- ✓ 02 wc com piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro laje, louça cerâmica, basculante em alumínio / vidro, esq. ext. madeira e metais cromados.
- ✓ 01 lavabo conjugado com salão central, louça cerâmica, metal cromado, piso cerâmico e forro PVC.

- ✓ **Galpão do lavador:** Edificação com padrão normal de construção, idade aparente= 12 anos, conservação boa, área construída medida no local de aproximadamente 1.774,00m², piso concreto desempenado, pé direito com h= +/- 8m, cobertura / pilares em estrutura metálica, telhas de zinco, fechamento lateral em alvenaria de blocos cerâmicos rebocados / pintados até a h= +/- 2m / complemento com fechamento em folhas de zinco. Um laboratório interno (cômodo) com paredes azulejadas, piso cerâmico, bancadas em granito, metais cromados, esq. ext. / int. metalon e forro laje. Uma sala de expedição / faturamento com piso cerâmico, rodapé cerâmico, paredes com pintura pva látex, forro laje e esq. int / ext. metalon.

Avaliação individual: Imóvel situado em área de expansão urbana com tendência residencial, bem como, próximo ao Centro da Cidade de Serra do Salitre/MG. Observa-se boas perspectivas de crescimento para a Cidade de Serra do Salitre/MG com o avanço do agronegócio e aquisição de 60% de participação da Galvani, empresa brasileira de fertilizantes fosfatados, de capital fechado e controlada pelo empresário brasileiro Rodolfo Galvani Júnior pela empresa norueguesa Yara International ASA. Diante das futuras premissas concluímos que a **absorção do bem esta entre 12 e 24 meses.**



7 – METODOLOGIA EMPREGADA E CRITÉRIOS ADOTADOS

Método evolutivo

Aplicação de critérios citados no *BOLETIM TÉCNICO BTEC-2016/005 DO IBAPE*

<i>Atratividade</i>	<i>Prazo (meses)</i>	<i>Relação VM Leilões</i>	<i>Relação VM Função Financeira</i>
<i>Baixa</i>	<i>36</i>	<i>45,35%</i>	<i>43,35%</i>
<i>Média</i>	<i>24</i>	<i>58,18%</i>	<i>62,87%</i>
<i>Alta</i>	<i>18</i>	<i>67,31%</i>	<i>72,98%</i>

Com os dados acima realizamos a avaliação do bem, conforme memória de cálculo anexa. Após da tabela do Boletim Btec 2016/005 citar que devido à atratividade baixa do imóvel, está sendo adotado o percentual de 43,35% do valor de mercado para se estimar o valor de venda numa função financeira.

8 – PESQUISA DE MERCADO

Vide relação em anexo.

9 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS DADOS

Estatística descritiva

10 – OBSERVAÇÕES

- ✓ Gleba de terras com frente para a Rua Nicolson Pacheco e Rua José Clara, Bairro Centro – Serra do Salitre/MG.
- ✓ Observa-se que grande parte dos imóveis (lotes) vendidos foram transacionados através de financiamentos a médio / longo prazo, sendo assim, optamos por aplicar um desconto para transações a vista. Não obstante também fomos informados pelos corretores da região que pagamentos a vista são contemplados com valor diferenciado.
- ✓ Tendo em vista a momentânea retração no mercado imobiliário local em face da pandemia, COVID 19, optamos por trabalhar com limite inferior em memória de cálculo.
- ✓ No fator de atualização de mercado, também ponderamos a estimativa feita através da aplicação do boletim técnico BTEC-2016/005.
- ✓ O imóvel (matricula nº 23229) encontra-se inserida nas coordenadas geográficas (S 19°6'32.90" WO 46°41'10.42")



11 – CONCLUSÃO

- **Liquidez do bem avaliando:** **Baixa**


- **Justificativa do conceito de liquidez:** A liquidez é justificada pela relação oferta / procura do mercado imobiliário local. O valor atribuído ao bem avaliado já reflete o conceito da liquidez.

- **Resumo da avaliação:** Após os cálculos observados em laudo, conclui que o imóvel com acesso principal pela Rua Nicolson Pacheco, snº Bairro Centro – Serra do Salitre/MG, coordenadas geográficas (S 19º6'32.90" WO 46º41'10.42") possui os seguintes valores:

Valor total de mercado: R\$ 4.120.000,00 (Quatro milhões e cento e vinte mil reais)

12 – ENCERRAMENTO

- Data do laudo: 31/07/20
- Local: Belo Horizonte / MG
- Número de páginas do laudo: 34
- Responsável técnico: Jerry Liboreiro Leite
- N.º do CREA: 67624 / D



Jerry Liboreiro Leite

14 – Anexos

- Pesquisa de mercado
- Memória de cálculo
- Croqui de localização
- Fotografias
- Documentação fornecida



ANEXOS:

- Pesquisa de mercado

Elemento comparativo nº 01			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 19, Lote 280		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	250,67	Valor/m ² (R\$)	324,68
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	81.386,50
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 02			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 18, Lote 110		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	200,00	Valor/m ² (R\$)	329,50
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	65.900,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 03			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 18, Lote 130		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	251,63	Valor/m ² (R\$)	323,43
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	81.386,50
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 04			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 18, Lote 190		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	247,00	Valor/m ² (R\$)	329,50
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	81.386,50
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		



Elemento comparativo nº 05			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 17, Lote 310		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	247,00	Valor/m ² (R\$)	363,97
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	89.900,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 06			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 19, Lote 200		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	330,77	Valor/m ² (R\$)	332,56
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	110.000,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 07			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 19, Lote 160		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	222,99	Valor/m ² (R\$)	295,53
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	65.900,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 08			
Endereço	Rua dos Ipês, sn - Quadra 07, Lote 210		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	300,00	Valor/m ² (R\$)	286,68
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	85.405,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		



Elemento comparativo nº 09			
Endereço	Rua dos Ipês, sn - Quadra 07, Lote 190		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	300,00	Valor/m ² (R\$)	286,68
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	85.405,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 10			
Endereço	Rua dos Ipês, sn - Quadra 08, Lote 500		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	283,75	Valor/m ² (R\$)	300,99
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	85.405,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Memória de cálculo: Vide modelo avalurb anexo

Memória de cálculo:

Cálculo do valor da propriedade

Tendo em vista o campo de arbitrio definido para terrenos entre os limites R\$ 238,31 / m² e R\$ 322,42 / m² adotaremos o valor de R\$ 126,45 por metro quadrado.

Por se tratar de terreno localizado em zona de expansão urbana, susceptível de loteamento e lindeiro ao Bairro Parque Santo Antônio, empregamos o Método Involutivo para a avaliação da gleba.

Denominam-se glebas susceptíveis de urbanização aquelas que, inseridas dentro do perímetro urbano ou da zona de expansão urbana, apresentem características de localização, de dimensões e área, de topografia e de acessibilidade, além de outras, de modo que, o seu melhor e mais eficiente aproveitamento é obtido através de um plano de loteamento, no qual seja previsto o seu retalhamento pela implantação de um arruamento e pela sua subdivisão em lotes.

Para isto utilizaremos os Critérios do Engenheiro **Oscar A. Olave**, do Uruguai, exposto no livro "Avaliações para Garantias" da Editora PINI, que determina a seguinte equação básica:

Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



$$I = X * Dt + L (X+Dt)$$

$$R = Sb * (1-K) * qu$$

Onde:

I= Investimento

X= Valor do terreno – Gleba bruta

Dt= Despesas totais – No presente caso adotaremos Dt= 0,05 R

L= Lucro presumível (de 25% a 40%)

R= Receita

Sb= Área bruta da gleba

K= Percentual da gleba destinado a vias de circulação, logradouros e áreas verdes.

Qu= Custo unitário/m² de lotes urbanizados na região (Método comparativo).

Resolução

Área da gleba= 37960,00m²

Descontada a área destinada a vias de circulação, logradouros, áreas verdes e equipamentos comunitários, no presente caso equivalem a 35,94%, temos uma **área líquida de 24.317,18m²**, que desmembrada equivalem a 101 lotes c/ 240,00m² cada, segundo padrões da região do bem avaliando que oscilam na média entre de 240,00m² e 300,00m².

Considerando o metro quadrado a R\$ 238,33 temos as seguintes receitas brutas para o conjuntos de lotes: R\$ 5.795.470,60

Considerando-se uma taxa de juros de 6% ao ano, a velocidade de venda de 32 lotes a cada intervalo de um ano e prazo final de 8 anos para a venda de todo o loteamento, temos:

Daí, auferimos uma receita bruta dos lotes, a valor presente, equivalente a:
R\$ 3.636.149,95

Fazendo Receita igual a Investimento, temos:

$$X = ((Sb * (1-K) * qu) / (1+L)) - Dt$$

Adotando-se:

Qu= R\$ 238,33

Sb= 37960,00m²

K= 35,94% ou 0,3594

Dt= 5% de R ou 0,05 R

L= 25% ou 0,25



Temos:

$$X = (R\$ 3.636.149,95 / 1,25) - (0,05 * R\$ 3.636.149,95)$$

$$\mathbf{X = R\$ 2.727.112,40 \approx R\$ 2.700.000,00}$$

Limite inferior= R\$ 2.430.000,00 (Dois milhões e quatrocentos e trinta mil reais)

Limite superior= R\$ R\$ 2.970.000,00 (Dois milhões e novecentos e setenta mil e quinhentos reais)

Croqui de localização: Vide folha anexa



Fotografias:

Guarita



Casa da balança – Vista externa



Casa de lubrificantes e bomba



Vista int. da casa de lubrificantes



Balança



Galpão de defensivos agrícolas



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpmg.com.br



Galpão de oficinas



Galpão de oficinas e pneus



Casa de bomba



Canil



Casa de hóspedes

Vista frontal



Hall de entrada



Quarto



Banheiro



Salão de jogos e lazer

Banheiro



Sala de jogos



Sala de TV



Vista externa



Espaço sede residencial

Garagem



Edícula



Área de serviço



Sala de fitness



Casa sede – Vista parcial externa



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Casa sede

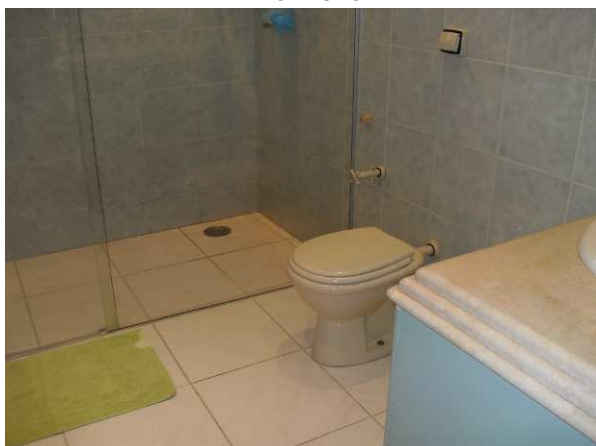
Cozinha



Armários "cozinha"



Banheiro



Copa



Casa sede – Hall de circulação



Casa sede - Sala



Espaço sede residencial - Espaço gourmet

Vista externa



Espaço gourmet



Adega



Adega



Almoxarifado – Vista externa



Galpão do lavador – Vista externa



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpmg.com.br



Galpão do lavador

Vista externa



Vista interna



Vista interna



Salas - laboratório e faturamento



Escritório administrativo



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpmg.com.br



Escritório administrativo – Vista interna



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpmpg.com.br



Escritório administrativo - Copa



Escritório administrativo - Lavabo



Documentação fornecida:

- Registro do imóvel

Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpmpg.com.br



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	10
Grau de liberdade (Ud):	9
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	231,19
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	327,57
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.803,68
Amplitude total (R\$/m2):	96,38
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m2):	19,28
Média aritmética (R\$/m2):	280,37
Mediana (R\$/m2):	279,61
Desvio médio (R\$/m2):	18,890609
Desvio padrão (R\$/m2):	26,760871
Variância (R\$/m2) ^ 2:	716,144230

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$\text{g) Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$\text{h) Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$\text{i) Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,96

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,8376

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7639

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 9,54



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,383$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 268,66$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 280,37$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 292,07$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,17$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,17$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 238,31$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 280,37$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 322,42$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 240,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 238,33$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 57.200,00$$

cinquenta e sete mil, duzentos reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Tendo em vista a momentânea retração no mercado imobiliário local em detrimento a atual pandemia, COVID 19, optamos por trabalhar com campo de arbitrio próximo ao limite inferior.



Eng. e Perito Ambiental - Jerry Liboreiro Leite

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: LAUDO 186

Tipo: Laudo completo

Solicitante: MARCELO BALERINI

Lograd.: RUA NICOLSON PACHECO (CHACARA MONTESA)

Nº: 645

Complemento: MAT. 19830

Bairro: CENTRO

Cidade: SERRA DO SALITRE

Estado: Minas Gerais

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

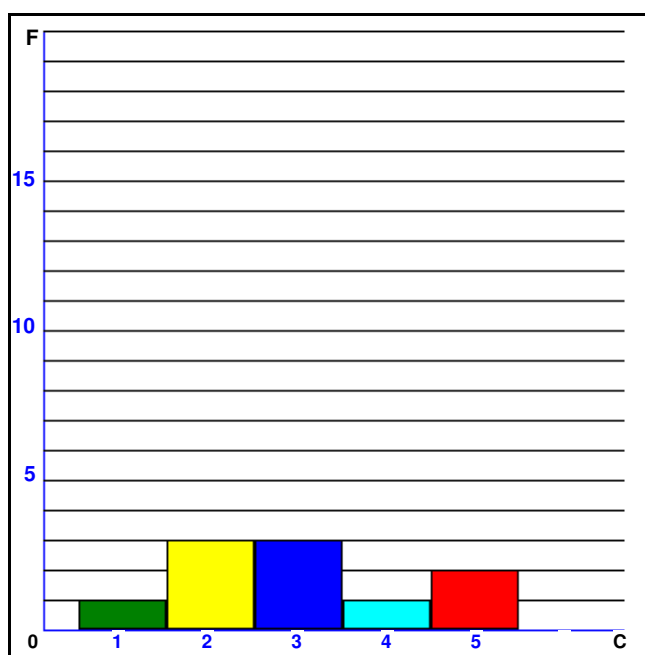
Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	81.386,50	250,61	324,75	1,01	0,94	0,90	277,49
2	65.900,00	200,00	329,50	0,95	1,00	0,90	281,72
3	81.386,50	251,63	323,44	1,01	1,00	0,90	294,00
4	81.386,50	329,50	247,00	1,04	1,00	0,90	231,19
5	89.900,00	247,00	363,97	1,00	1,00	0,90	327,57
6	110.000,00	330,77	332,56	1,04	1,00	0,90	311,27
7	65.900,00	222,99	295,53	0,98	1,00	0,90	260,66
8	85.405,00	300,00	284,68	1,05	1,00	0,90	269,03
9	85.405,00	300,00	284,68	1,05	1,00	0,90	269,03
10	85.405,00	283,75	300,99	1,04	1,00	0,90	281,72

F1: Área

F2: Oferta

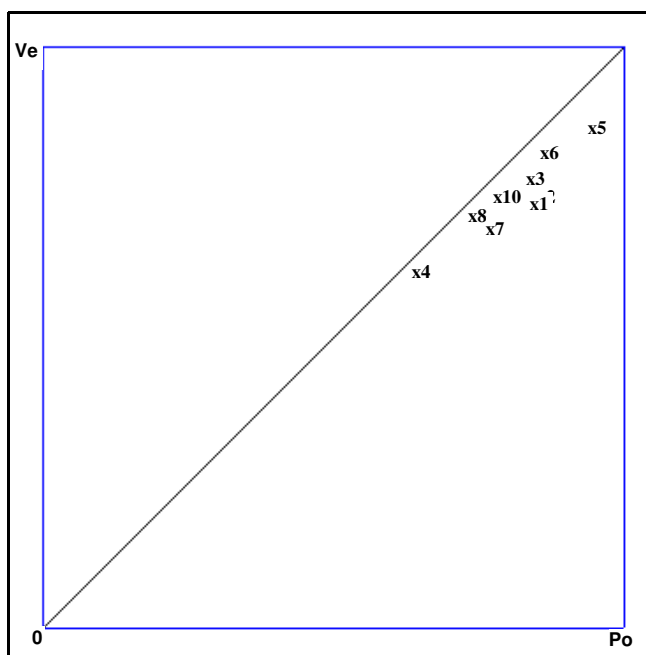
F3: Pagto a vista



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))**

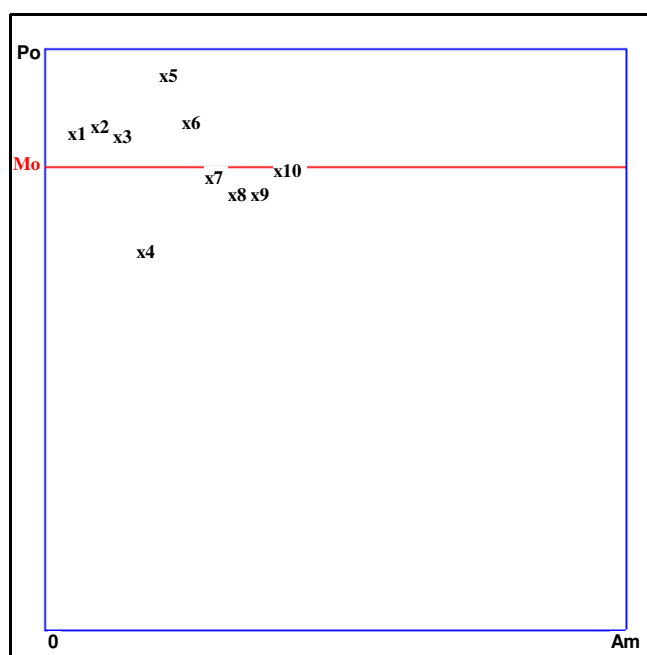
INTERVALO			
Classe	De: —————	Até	Freq.
1	231,19	250,47	1
2	250,47	269,74	3
3	269,74	289,02	3
4	289,02	308,30	1
5	308,30	327,57	2



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	324,75	277,49	0,85
2 -	329,50	281,72	0,85
3 -	323,44	294,00	0,91
4 -	247,00	231,19	0,94
5 -	363,97	327,57	0,90
6 -	332,56	311,27	0,94
7 -	295,53	260,66	0,88
8 -	284,68	269,03	0,95
9 -	284,68	269,03	0,95
10 -	300,99	281,72	0,94



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 308,71

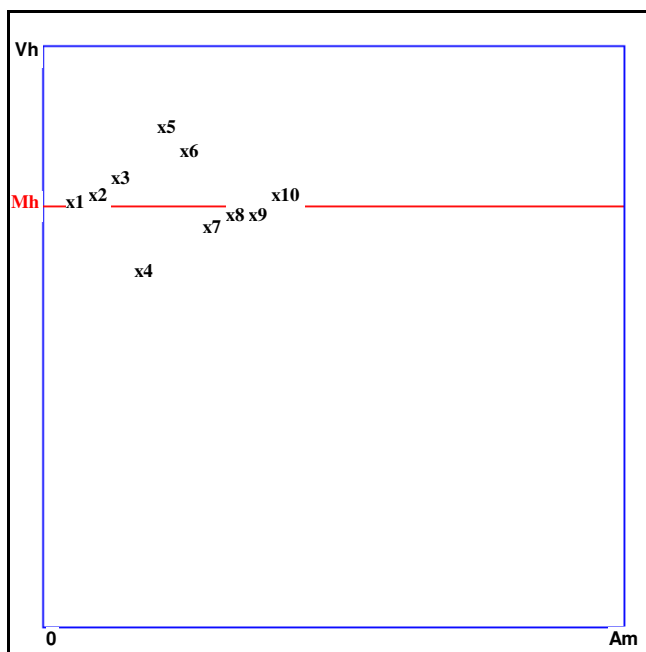
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m²) Do(R\$/m²) Do(%)

1 -	324,75	16,044	5,20
2 -	329,50	20,790	6,73
3 -	323,44	14,727	4,77
4 -	247,00	61,710	19,99
5 -	363,97	55,258	17,90
6 -	332,56	23,848	7,72
7 -	295,53	13,181	4,27
8 -	284,68	24,026	7,78
9 -	284,68	24,026	7,78
10 -	300,99	7,723	2,50



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 280,37

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	277,49	2,879	1,03
2 -	281,72	1,354	0,48
3 -	294,00	13,636	4,86
4 -	231,19	49,176	17,54
5 -	327,57	47,202	16,84
6 -	311,27	30,905	11,02
7 -	260,66	19,712	7,03
8 -	269,03	11,343	4,05
9 -	269,03	11,343	4,05
10 -	281,72	1,355	0,48

Data: 31/07/2020

JERRY LIBOREIRO LEITE
CREA 67624



Eng. e Perito Ambiental - Jerry Liboreiro Leite

Avalurb 5.1 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)

Ident: LAUDO 186

Tipo: Laudo completo

Solicitante: MARCELO BALERINI CARVALH

Lograd.: RUA NICOLSON PACHECO - CHÁCARA MONTESA

Nº: 645 Complemento: MAT. 19830

Bairro: CENTRO

Cidade: SERRA DO SALITRE

Estado: Minas Gerais

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno (R\$): 2.430.000,00

Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção (%): 6,00

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 18,00

Taxa de administração da obra (%): 10,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 3,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método da linha reta, onde:

Fator de depreciação = 1 - [Idade aparente * (1 - Residual) / Vida útil total], sendo:

Idade aparente (anos): 10,00

Vida útil total (anos): 50,00

Residual (%): 20,00

Fator de depreciação (decimal): 0,84000**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):**

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON MG

Data de referência CUB: 31/07/2020

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 446,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.493,92

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	CASA HOSPEDES	Normal	98,00	1.816,79	1,22
2	GARAGEM CASA SEDE	Normal / Baixo	80,00	780,90	0,52
3	CASA SEDE	Alto / Normal	264,50	2.200,21	1,47
4	ESPAÇO GOURMET	Normal	169,00	1.816,79	1,22
5	ALMOXARIFADO	Baixo	128,00	780,90	0,52
6	GALPÃO DEFENSIVOS	Normal	737,00	780,90	0,52
7	OFICINA	Baixo	1.666,00	280,00	0,19
8	GALPÃO LAVADOR	Alto / Normal	1.774,00	1.200,00	0,80
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 5.1 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo: $VFC = \{[(Ae * CUB \text{ padrão}) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)\} * FD$, onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m²);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

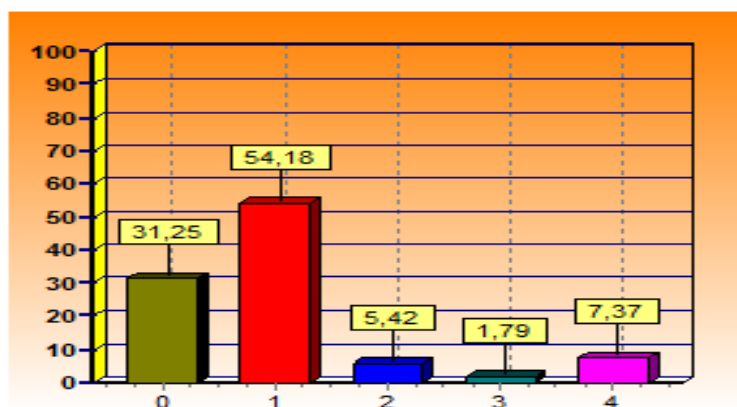
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Logo:

VFC = Valor final das construções (R\$): 5.667.058,78

**Legenda**

31,25 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

54,18 % Custo da construção (considerando a depreciação)

5,42 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

1,79 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

7,37 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)



Eng. e Perito Ambiental - Jerry Liboreiro Leite

Avalurb 5.1 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)

2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Sendo: $VF = (VFT + VFC) * FAT$, onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R\$);

VFT = Valor Final do terreno (R\$);

VFC = Valor Final das construções (R\$);

FAT = Fator de atualização de mercado (decimal) = 0,50

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 1

Logo:

VF = Valor Final do imóvel (R\$): 4.121.429,39

quatro milhões, cento e vinte e um mil, quatrocentos e vinte e nove reais e trinta e nove centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 31/07/2020

JERRY LIBOREIRO LEITE
CREA 67624



Avalurb 5.1 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 3.391,45$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	Instalação Contra Incêndio	20.000,00	10	-----	-----
2	Projetos	30.000,00	11	-----	-----
3	Corretagem e Publicidade	200.000,00	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 250.000,00

2) CONCLUSÕES:**2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:**

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * (1 + CFT)$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção (%);

VFT = Valor final do terreno (R\$).

Logo:

$$VFT = \text{Valor final do terreno (R$)}: 2.575.800,00$$



1 - INTRODUÇÃO

- **N.º do laudo:** 187 / 2020
- **Ciente:** Marcelo Balerini de Carvalho
- **Empresa de avaliação:** J & P Engenharia de Avaliações Ltda
- **Finalidade da avaliação:** Determinação de valor de mercado
Determinação de valor de liquidação

2 – NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

- Grau I e Grau II

3 – IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- **Objeto da avaliação:** Fazenda Santa Maria (terra nua)
- **Proprietário:** Marcelo Balerini de Carvalho, CPF: 063.883.198-90 e s/m
Ana Carla Silva de Carvalho, CPF: 719.212.576-87
- **Localização:** Av. Vitória Régia, snº Parque Stº Antônio – Serra do Salitre/MG
Coordenada geográfica (S 19º6'23.735" WO 46º41'6.51")
- **Tipo de bem:** Rural

4 – VISTORIA

Data e relato- O trabalho de vistoria e avaliação do imóvel teve início em 28 de Julho de 2020, às 10:30h, e com a autorização dos proprietários e acompanhamento do Srº Ítalo, os quais me permitiram livre acesso a todas as dependências da gleba, não tendo sido observado áreas de erosão aparente e/ou obstáculos que depreciassem o terreno.

A gleba de terras encontra-se localizada na **zona de expansão urbana da Cidade de Serra do Salitre/MG**, bem como, encontra-se registrada no Cartório de Serviço de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG sob a matrícula nº 42976 com área de 5,9939ha.

Terminada a descrição da área do imóvel, bem como a execução de fotos do mesmo, nesse mesmo dia e dias subseqüentes, procuramos obter o maior número de dados sobre imóveis comercializados e a venda na região e entorno, para execução do presente trabalho.

5 – DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO ONDE SE ENCONTRA O BEM

- **Infra-estrutura do local avaliando:** O local é dotado de boa infra-estrutura, a saber: Energia Elétrica, Água, Esgoto, Comércio, Transporte, Escola, Segurança e Saúde.



- **Atividades econômicas:** As principais atividades econômicas da região estão ligadas à agricultura, comércio e prestação de serviços.

Economia



O município de Serra do Salitre, no Alto Paranaíba, está prestes a entrar na rota da mineração. A cidade, onde cerca de 80% da economia gira em torno da agricultura, receberá a Galvani Complexo Mineroindustrial da Serra do Salitre. As obras de instalação estão 30% concluídas e foram orçadas em R\$ 500 milhões.

Empregos

Ao entrar em operação, o Complexo irá gerar cerca de 500 empregos próprios e 700 Indiretos. Juntamente com o Senai, Senat, Sesi, Governo do Estado de Minas Gerais e Prefeitura Municipal de Serra do Salitre e secretarias de Educação e de Desenvolvimento, a empresa desenvolveu cursos de capacitação para qualificar a mão-de-obra local.



A empresa, que durante a obra gerou mais de mil empregos, pretende contratar dois mil trabalhadores no período de pico das obras e gerar 700 empregos diretos e outros 500 indiretos. O projeto está dividido em duas fases. Na primeira, entra em operação a unidade de mineração, que deve ficar pronta em 2018. O minério produzido neste momento será industrializado na unidade da Galvani em Paulínia, já que as fábricas de fertilizantes ainda não estarão prontas. Quando a segunda fase do projeto estiver finalizada, em 2019, é que as fábricas químicas começam a ser operadas, e aí teremos a produção de fertilizantes em Serra do Salitre. A área industrial tem um milhão e quatrocentos metros quadrados. O gerente de projetos da empresa, Gustavo Horbachi, diz que o espaço será dividido em duas partes. "A gente tem uma área de mineração, que vai ser a primeira a partir do segundo semestre do ano que vem. E uma parte de produção de aços, que vai servir para produzir fertilizantes em 2018. A gente espera que ela entre em operação também", disse.

Impactos

O secretário municipal de Administração, Álvaro Rocha Júnior, elogiou a implantação da empresa na cidade. "É muito positiva para o município, pois vai transformar principalmente o setor econômico. Cerca de 20% do quadro de trabalhadores contratados são formados por pessoas da cidade. A expectativa que temos é de aumento na arrecadação, principalmente por meio da geração de novos empregos. O crescimento da população aumenta a necessidade em vários setores do serviço público. De acordo com o presidente do Sindicato Rural de Serra do Salitre, Adriano Bernardes da Silva, 80% da agricultura local são compostos pela plantação de café. Os outros 20% são diluídos no setor agropecuário e nas empresas. A Galvani está há 80 anos no Brasil com 30 anos na operação com fertilizantes. Tem sete unidades distribuídas pelos estados de São Paulo, Minas Gerais, Bahia, Mato Grosso e Ceará. O Complexo Mineroindustrial de Serra do Salitre é o principal projeto da Galvani no Brasil.



Comportamento do mercado: Normal

6 – AVALIAÇÃO DO BEM, A PREÇO DE MERCADO

6.1 - Descrição do bem: Gleba de terras situada na zona de expansão urbana da Cidade de Serra do Salitre/MG, bem como frontal à Av. Vitória Régia, snº, e com a seguinte linha perimétrica: "Inicia-se no marco -1 localizado junto à cerca em divisa com o imóvel matriculado sob o nº 19830, propriedade do Srº Marcelo Balerini de Carvalho e o imóvel matriculado sob o nº 23987, propriedade do Srº José Leonildo Coser, referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, Datum Sad 69. (vide descrição do perímetro em documentação anexa).

Avaliação individual: Imóvel situado em área de expansão urbana com tendência residencial, bem como, próximo ao Centro da Cidade de Serra do Salitre/MG. Observa-se boas perspectivas de crescimento para a Cidade de Serra do Salitre/MG com o avanço do agronegócio e aquisição de 60% de participação da Galvani, empresa brasileira de fertilizantes fosfatados, de capital fechado e controlada pelo empresário brasileiro Rodolfo Galvani Júnior pela empresa norueguesa Yara International ASA. Diante das futuras premissas concluímos que a **absorção do bem esta entre 06 e 24 meses.**

7 – METODOLOGIA EMPREGADA

- Método comparativo de dados de mercado (terreno): aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados, quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas, uma vez que ele se adapta muito bem ao caso em apreço e consegue-se chegar ao valor do lote, individualmente, através de elementos significativamente semelhantes e cujos valores são conhecidos e associados ao Método Involutivo: aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições de mercado.

8 – PESQUISA DE MERCADO

Vide relação em anexo.

9 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS DADOS

Estatística descritiva



10 – OBSERVAÇÕES

- ✓ Gleba de terras situada no Bairro Centro, Cidade de Serra do Salitre/MG e com duas frentes, sendo a principal pela Av. Vitória Régia.
- ✓ Observa-se que grande parte dos imóveis (lotes) vendidos foram transacionados através de financiamentos a médio / longo prazo, sendo assim, optamos por aplicar um desconto para transações a vista. Não obstante também fomos informados pelos corretores da região que pagamentos a vista são contemplados com valor diferenciado.
- ✓ Tendo em vista a momentânea retração no mercado imobiliário local em face da pandemia, COVID 19, optamos por trabalhar com limite inferior em memória de cálculo.
- ✓ Safra pendente e cafezal não são objeto de avaliação.
- ✓ O imóvel encontra-se dentro das coordenadas geográficas (S 19°6'23.73" WO 46°41'6.51").
- ✓ A área de reserva legal encontra-se averbada na matrícula nº 41167.

11 – CONCLUSÃO

- **Liquidez do bem avaliando:** Normal

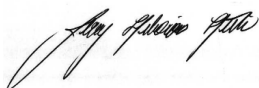
- **Justificativa do conceito de liquidez:** A liquidez é justificada pela relação oferta / procura do mercado imobiliário local. O valor atribuído ao bem avaliado já reflete o conceito da liquidez.

- **Resumo da avaliação:** Após os cálculos observados em laudo, conclui que a "Fazenda Santa Maria" com frente para a Av. Vitória Régia, snº Bairro Parque Santo Antônio - Serra do Salitre/MG, coordenadas geográficas (S 19°6'23.73" WO 46°41'6.51"), possui os seguintes valores:

Valor de mercado: R\$ 3.900.000,00 (Três milhões e novecentos mil reais)

12 – ENCERRAMENTO

- Data do laudo: 31/07/20
- Local: Belo Horizonte / MG
- Número de páginas do laudo: 22
- Responsável técnico: Jerry Liboreiro Leite
- N.º do CREA: 67624 / D



Jerry Liboreiro Leite



14 - Anexos

- Pesquisa de mercado
- Memória de cálculo
- Croqui de localização
- Fotografias
- Documentação fornecida

ANEXOS:

- Pesquisa de mercado

Elemento comparativo nº 01			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 19, Lote 280		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	250,67	Valor/m ² (R\$)	324,68
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	81.386,50
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 02			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 18, Lote 110		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	200,00	Valor/m ² (R\$)	329,50
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	65.900,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 03			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 18, Lote 130		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	251,63	Valor/m ² (R\$)	323,43
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	81.386,50
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		



Elemento comparativo nº 04			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 18, Lote 190		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	247,00	Valor/m ² (R\$)	329,50
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	81.386,50
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 05			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 17, Lote 310		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	247,00	Valor/m ² (R\$)	363,97
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	89.900,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 06			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 19, Lote 200		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	330,77	Valor/m ² (R\$)	332,56
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	110.000,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 07			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 19, Lote 160		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	222,99	Valor/m ² (R\$)	295,53
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	65.900,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		



Elemento comparativo nº 08			
Endereço	Rua dos Ipês, sn - Quadra 07, Lote 210		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	300,00	Valor/m ² (R\$)	286,68
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	85.405,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 09			
Endereço	Rua dos Ipês, sn - Quadra 07, Lote 190		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	300,00	Valor/m ² (R\$)	286,68
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	85.405,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 10			
Endereço	Rua dos Ipês, sn - Quadra 08, Lote 500		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	283,75	Valor/m ² (R\$)	300,99
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	85.405,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Memória de cálculo:

Cálculo do valor da propriedade

Tendo em vista o intervalo de confiança definido para terrenos entre os limites R\$ 238,31 / m² e R\$ 322,42 / m² adotaremos o valor de R\$ 238,33 por metro quadrado.

Por se tratar de terreno localizado em zona de expansão urbana, susceptível de loteamento e lindeiro ao Bairro Parque Santo Antônio, empregamos o Método Involutivo para a avaliação da gleba.



Denominam-se glebas susceptíveis de urbanização aquelas que, inseridas dentro do perímetro urbano ou da zona de expansão urbana, apresentem características de localização, de dimensões e área, de topografia e de acessibilidade, além de outras, de modo que, o seu melhor e mais eficiente aproveitamento é obtido através de um plano de loteamento, no qual seja previsto o seu retalhamento pela implantação de um arruamento e pela sua subdivisão em lotes.

Para isto utilizaremos os Critérios do Engenheiro **Oscar A. Olave**, do Uruguai, exposto no livro "Avaliações para Garantias" da Editora PINI, que determina a seguinte equação básica:

$$I = X * Dt + L (X+Dt)$$

$$R = Sb * (1-K) * qu$$

Onde:

I= Investimento

X= Valor do terreno – Gleba bruta

Dt= Despesas totais – No presente caso adotaremos Dt= 0,05 R

L= Lucro presumível (de 25% a 40%)

R= Receita

Sb= Área bruta da gleba

K= Percentual da gleba destinado a vias de circulação, logradouros e áreas verdes.

Qu= Custo unitário/m² de lotes urbanizados na região (Método comparativo).

Resolução

Área da gleba= 59.939,00m²

Descontada a área destinada a vias de circulação, logradouros, áreas verdes e equipamentos comunitários, no presente caso equivalem a 35,94%, temos uma **área líquida de 38.400,00m²**, que desmembrada equivalem a 160 lotes c/ 240,00m² cada, segundo padrões da região do bem avaliando que oscilam na média entre de 240,00m² e 300,00m².

Considerando o metro quadrado a R\$ 238,33 temos as seguintes receitas brutas para o conjuntos de lotes: R\$ 9.151.872,00

Considerando-se uma taxa de juros de 6% ao ano, a velocidade de venda de 20 lotes a cada intervalo de um ano e prazo final de 8 anos para a venda de todo o loteamento, temos:

Daí, auferimos uma receita bruta dos lotes, a valor presente, equivalente a:
R\$ 5.741.997,70



Fazendo Receita igual a Investimento, temos:

$$X = ((Sb * (1-K) * qu) / (1+L)) - Dt$$

Adotando-se:

$$Qu = R\$ 238,31$$

$$Sb = 59.939,00m^2$$

$$K = 35,94\% \text{ ou } 0,3594$$

$$Dt = 5\% \text{ de } R \text{ ou } 0,05 R$$

$$L = 25\% \text{ ou } 0,25$$

Temos:

$$X = (R\$ 5.741.997,70 / 1,25) - (0,05 * R\$ 5.741.997,70)$$

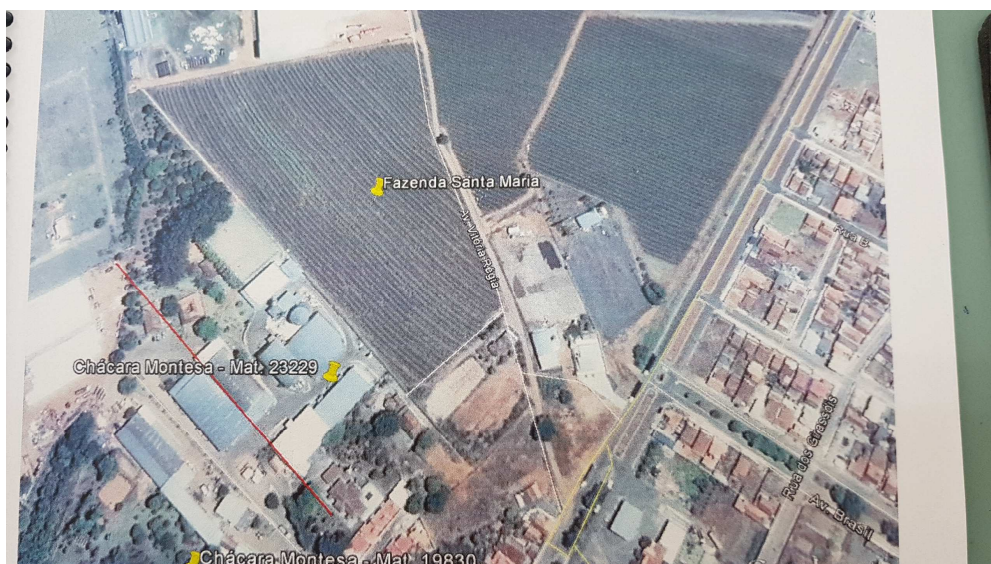
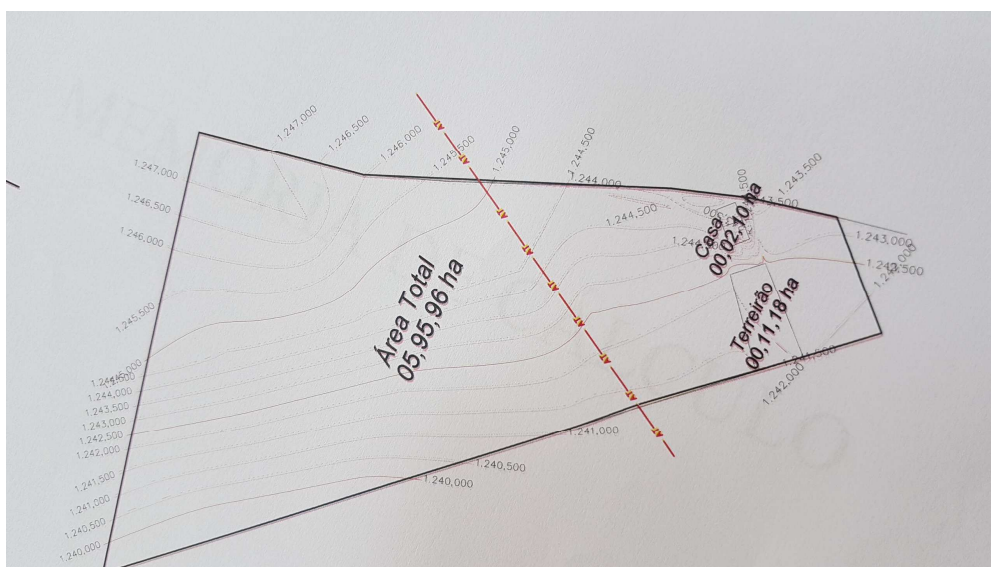
$$\mathbf{X = R\$ 4.306.498,30 \approx R\$ 4.300.000,00}$$

Limite inferior= R\$ 3.870.000,00 (Três milhões e oitocentos e setenta mil reais)

Limite superior= R\$ R\$ 4.730.000,00 (Quatro milhões e setecentos e trinta mil reais)



Croqui de localização: Vide folhas anexas



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Fotografias:

Vistas parciais da gleba de terra



Vista parcial da gleba



Vista parcial de rua frontal à gleba



Vistas parciais da gleba e galpão ao lado



Vista parcial da gleba e cafezal



Vista parcial da gleba e galpões fora do perímetro do terreno



Vista parcial da gleba e área urbana ao lado



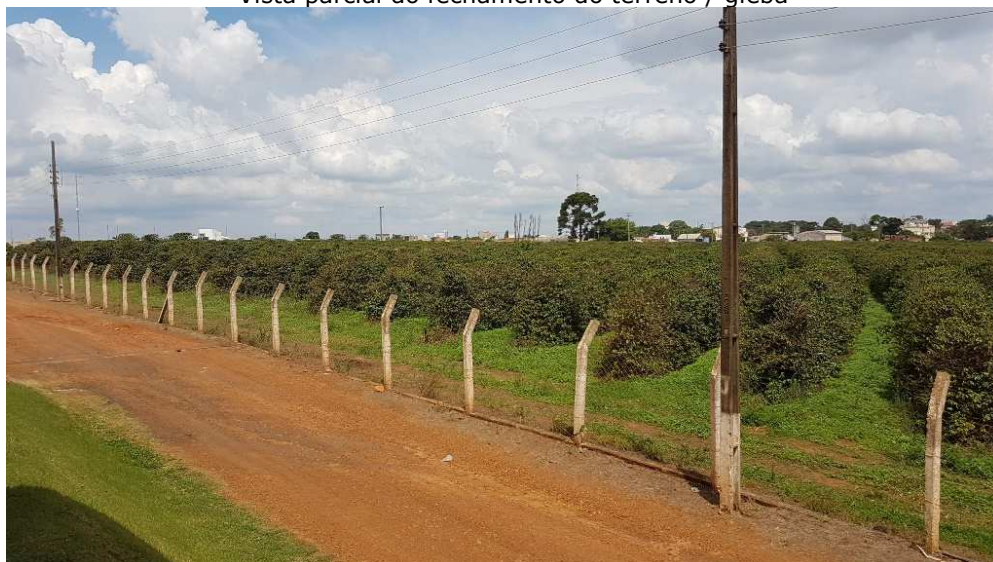
Vista parcial da gleba, topografia e cafezal



Vista parcial da gleba e cidade aos fundos



Vista parcial do fechamento do terreno / gleba



Rede de energia elétrica inserida na gleba



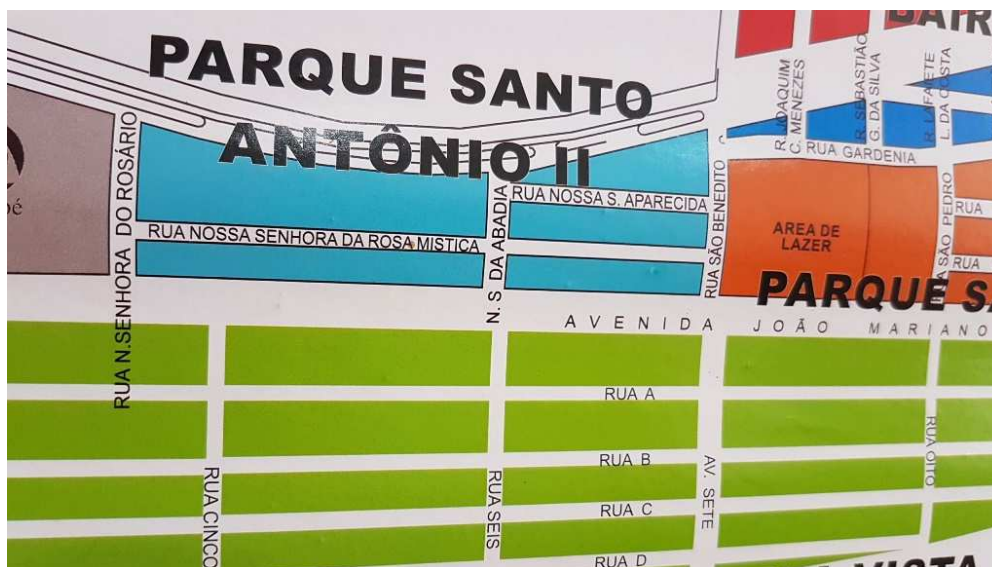
Vista parcial da gleba e casa de caseiro



Vista parcial da gleba e cerca de fechamento



Pesquisas de mercado: Amostra e localização



Pesquisas de mercado: Vista parcial das amostras



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Pesquisas de mercado: Vista parcial das amostras



Documentação fornecida:

- Certidão de registro



Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....(Ud):	10
Grau de liberdade.....(Ud):	9
Menor valor.....(R\$/m2):	231,19
Maior valor.....(R\$/m2):	327,57
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	2.803,68
Número de intervalos de classe.....(Ud):	4
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	24,09
Amplitude total.....(R\$/m2):	96,38
Média aritmética.....(R\$/m2):	280,37
Mediana.....(R\$/m2):	279,61
Desvio médio.....(R\$/m2):	18,890609
Desvio padrão.....(R\$/m2):	26,760871
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	716,144230

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= **1,96**

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,8376

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,7639

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coeficiente de Variação (CV).....(%) = 9,54



Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) =	80
TC (Tabela de Student)(ud) =	1,383
Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) =	268,66
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	280,37
Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) =	292,07
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) =	4,17
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) =	4,17
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	2
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAi).....(R\$/m2) =	238,31
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	280,37
Limite de arbítrio superior unitário (LAs).....(R\$/m2) =	322,42

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) =	240,00
Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) =	238,33

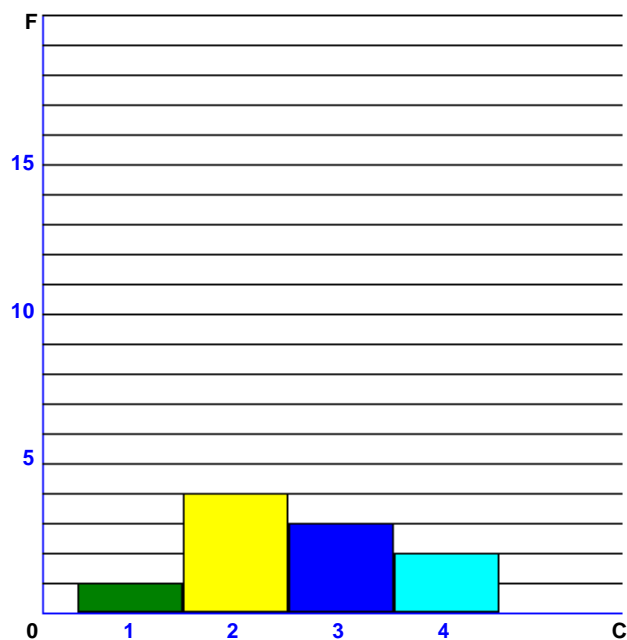
$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = \text{57.200,00}$$

cinquenta e sete mil, duzentos reais

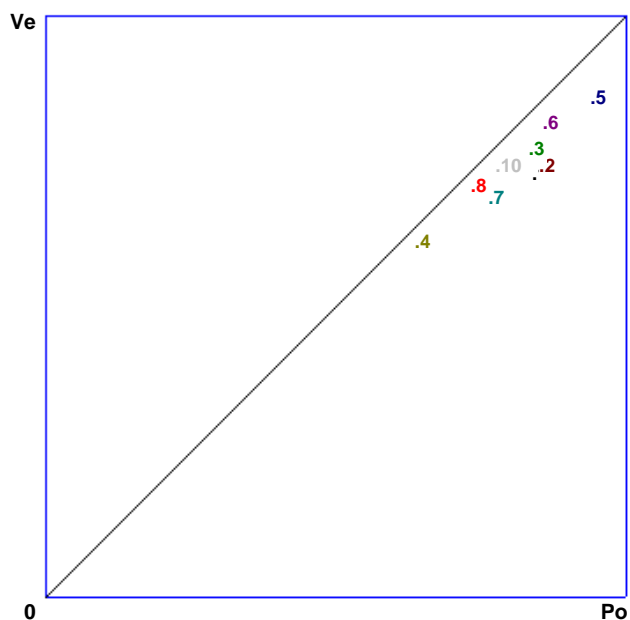
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Tendo em vista a momentânea retração no mercado imobiliário local em detrimento a atual pandemia, COVID 19, optamos por trabalhar com campo de arbitrio próximo ao limite inferior.



Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (Nº DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):**

Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	231,19	255,29	1
2	255,29	279,38	4
3	279,38	303,48	3
4	303,48	327,57	2

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
(R\$ / m²)

Am	Po (R\$/m ²)	Ve (R\$/m ²)	Var.
1	324,75	277,49	0,85
2	329,50	281,72	0,85
3	323,44	294,00	0,91
4	247,00	231,19	0,94
5	363,97	327,57	0,90
6	332,56	311,27	0,94
7	295,53	260,66	0,88
8	284,68	269,03	0,95
9	284,68	269,03	0,95
10	300,99	281,72	0,94

Data: 31/07/2020



Eng. e Perito Ambiental - Jerry Liboreiro Leite

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident:LAUDO 187

Tipo:Laudo completo

Solicitante:MARCELO BALERINI

Lograd.:AV. VITÓRIA RÉGIA

Nº:SN

Complemento:MAT. 42976

Bairro:CENTRO

Cidade:SERRA DO SALITRE

Estado:Minas Gerais

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	81.386,50	250,61	324,75	1,01	0,94	0,90	277,49
2	65.900,00	200,00	329,50	0,95	1,00	0,90	281,72
3	81.386,50	251,63	323,44	1,01	1,00	0,90	294,00
4	81.386,50	329,50	247,00	1,04	1,00	0,90	231,19
5	89.900,00	247,00	363,97	1,00	1,00	0,90	327,57
6	110.000,00	330,77	332,56	1,04	1,00	0,90	311,27
7	65.900,00	222,99	295,53	0,98	1,00	0,90	260,66
8	85.405,00	300,00	284,68	1,05	1,00	0,90	269,03
9	85.405,00	300,00	284,68	1,05	1,00	0,90	269,03
10	85.405,00	283,75	300,99	1,04	1,00	0,90	281,72

F1: Área

F2: Oferta

F3: Pagto a vista



1 - INTRODUÇÃO

- **N.º do laudo:** 188 / 2020
- **Ciente:** Marcelo Balerini de Carvalho
- **Empresa de avaliação:** J & P Engenharia de Avaliações Ltda
- **Finalidade da avaliação:** Determinação de valor de mercado

2 – NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

- Grau I e Grau II

3 – IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- **Objeto da avaliação:** Chácara Montesa (terra nua + construções)
- **Proprietário:** Marcelo Balerini de Carvalho, CPF: 063.883.198-90
- **Localização:** Rua Nicolson Pacheco, nº 645 Centro – Serra do Salitre/MG
Coordenadas geográficas (S 19º6'28.71" WO 46º41'7.46")
- **Tipo de bem:** Rural

4 – VISTORIA

Data e relato- O trabalho de vistoria e avaliação do imóvel teve início em 29 de Julho de 2020, às 07:00h, e com a autorização dos proprietários e acompanhamento do Srº Ítalo, os quais me permitiram livre acesso a todas as dependências da gleba, não tendo sido observado áreas de erosão aparente e/ou obstáculos que depreciassem o terreno.

A gleba de terras encontra-se localizada na **zona de expansão urbana da Cidade de Serra do Salitre/MG**, bem como, encontra-se registrada no Cartório de Serviço de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG sob a matrícula nº 23229 – AV. 18 com área de 3,00ha.

Terminada a descrição da área do imóvel, bem como a execução de fotos do mesmo, nesse mesmo dia e dias subsequentes, procuramos obter o maior número de dados sobre imóveis comercializados e a venda na região e entorno, para execução do presente trabalho.

5 – DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO ONDE SE ENCONTRA O BEM

- **Infra-estrutura do local avaliando:** O local é dotado de boa infra-estrutura, a saber: Energia Elétrica, Água, Esgoto, Comércio, Transporte, Escola, Segurança e Saúde.
- **Atividades econômicas:** As principais atividades econômicas da região estão ligadas à agricultura, comércio e prestação de serviços.



Economia

Boa Notícia Para Serra do Salitre e Região

De Patrocínio Online, 06/08/2014 10:23:46

YARA ADQUIRI 60% DE PARTICIPAÇÃO DA BRASILEIRA GALVANI

Notícia importante para a região, sobretudo para a população de Serra do Salitre, onde a empresa Galvani, deu início a implantação de seu projeto previsto para começar até 2015. O amigo, Rondes Machado, leu no Valor: "A norueguesa Yara International ASA anunciou que assinou um acordo no valor de US\$ 318 milhões para adquirir 60% de participação da Galvani, empresa brasileira de fertilizantes fosfatados, de capital fechado e controlada pelo empresário brasileiro Rodolfo Galvani Jr.

Em comunicado, a Yara informa que a Galvani atua na mineração de rocha fosfática e produção de fertilizantes fosfatados (Super Fosfato Simples - SSP), atendendo principalmente os mercados das regiões Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste do Brasil. A Galvani tem planos de expansão que incluem dois novos projetos (greenfield) de mineração de rocha fosfática no Brasil.

O valor de US\$ 318 milhões por 60% da participação na Galvani compreende US\$ 132 milhões para os negócios existentes e US\$ 186 milhões para os projetos de mineração e produção, e pode ser ajustado por alguma variação em relação ao capital de giro normalizado (US\$ 42 milhões) no momento da conclusão do negócio. Além disso, caso certas condições relacionadas a projetos de mineração da Galvani em andamento sejam atingidas, a Yara se compromete a apoiar o desenvolvimento dos mesmos, cujo investimento total é de US\$ 920 milhões, com participação de US\$ 552 milhões (referente aos 60% de sua participação) até 2019 - o financiamento será decidido com base na maximização de valor para a companhia.

A transação está sujeita à aprovação das autoridades brasileiras anticoncorrenciais (Conselho Administrativo de Defesa Econômica) e outras aprovações habituais. A conclusão do negócio está prevista para o quarto trimestre deste ano.

O presidente e Chief Executive Officer (CEO) da Yara International, Joergen Ole Haslestad, disse no comunicado que a aquisição representa mais um passo significativo na concretização de nossa estratégia de crescimento na América Latina, fortalecendo posição no Brasil e mostrando compromisso com o desenvolvimento e investimento na agricultura brasileira.

Há um ano, a Yara anunciou a aquisição do negócio de fertilizantes da Bunge no Brasil. A transação foi avaliada em US\$ 750 milhões, compreendendo um valor de capital de giro líquido de US\$ 385 milhões, além de outros ativos no valor de US\$ 365 milhões.

O presidente do Conselho de Administração da Galvani, Rodolfo Galvani Jr., informou que o acordo com a Yara transcende uma joint venture tradicional.



Segundo ele, a empresa passa a contar com o parceiro ideal para a adoção mais rápida e eficiente dos seus projetos.

As receitas totais da Galvani registraram, em 2013, US\$ 352 milhões, com um Ebitda de US\$ 48 milhões. A companhia tem capacidade de produção de SSP de cerca de 1 milhão de toneladas por ano por meio dos complexos industriais de Paulínia (SP) e Luís Eduardo Magalhães (BA). As duas unidades utilizam rocha fosfática originária das minas de Lagamar (MG), Angico dos Dias (BA) e Irecê (BA). Os principais projetos em desenvolvimento da Galvani são: Salitre/MG (greenfield) - cerca de 1,2 milhão de toneladas de rocha fosfática por ano; Angico/BA (brownfield) - cerca de 150 mil toneladas adicionais de rocha fosfática por ano; Santa Quitéria/CE (greenfield) - cerca de 800 mil toneladas de rocha fosfática por ano.

Além da rocha fosfática, os projetos em desenvolvimento incluem a produção de fertilizantes fosfatados. Estes projetos deverão ser concluídos de 3 a 5 anos após o fechamento do negócio.

A Yara International assinou um acordo no valor de US\$ 318 milhões para adquirir 60% de participação na Galvani Indústria, Comércio e Serviços S/A. Do total a ser pago, US\$ 132 milhões são destinados para os negócios existentes e US\$ 186 milhões para os projetos de mineração e produção, valor este que pode ser ajustado por alguma variação em relação ao capital de giro normalizado (US\$ 42 milhões) no momento da conclusão do negócio, diz a Yara em comunicado.

PROJETO SERRA DO SALITRE

A LI (Licença de Instalação) do Projeto Serra do Salitre, é um dos novos empreendimentos do Grupo Galvani, foi aprovada pelo Copam (Conselho de Política Ambiental) em 10 de maio. Esta autorização permite que a empresa comece as obras para a atividade de mineração de fosfato no município, localizado no Alto Paranaíba (MG). O minério será utilizado como matéria prima para a produção de fertilizantes e fosfato bicálcico. O início das operações está previsto para 2015. Com investimentos na ordem de R\$ 750 milhões e capacidade de beneficiamento de 1 milhão de toneladas de concentrado fosfático por ano, o Complexo Minerador Industrial de Serra do Salitre (CMISS) contará também com uma unidade química que fará a produção de fertilizantes e fosfato bicálcico no mesmo local.

No trabalho de terraplenagem do terreno, estima-se que serão gerados três mil postos de trabalho. Depois, na operação, serão gerados cerca de 800 empregos diretos. Diante disso, a Galvani estabeleceu parcerias com SENAI, SENAT, SESI, Governo do Estado, Prefeitura Municipal e Secretarias de Educação e Desenvolvimento Social para capacitar a mão de obra local. Desde o segundo semestre de 2012, o programa já formou na cidade turmas de Motorista de Caminhão, Operador de Máquinas Pesadas, Pedreiro de Alvenaria, Armador de Ferragem e Carpinteiro de Obras. Novos cursos estão programados para os próximos meses.



“O Projeto Serra do Salitre e também o de Santa Quitéria, no Ceará, vão ampliar significativamente a capacidade de exploração, beneficiamento e industrialização de fosfato da Galvani, levando a empresa a conquistar uma fatia maior no mercado brasileiro de fertilizantes, que atualmente está em franca evolução”, afirma Luiz Antônio Bonagura, diretor-presidente da empresa.

Comportamento do mercado: Normal

6 – AVALIAÇÃO DO BEM, A PREÇO DE MERCADO

6.1 - Descrição do bem (terreno): Gleba de terras com acesso direto pela Rua Nicolson Pacheco, nº 645 Centro – Serra do Salitre/MG e área total de 3,0ha, situado no lugar denominado “Chácara Montesa”, dentro das seguintes confrontações: “Confrontando com Ricardo Yamamoto Morimoto, Sebastião Lazaro Gregório, Ana Maria Rufina, Rua Prefeito Arnaldo Guimarães, Antonio Carmo Pazotto e José Antonio Pacheco.

Atualmente a “Chácara Montesa” vem sendo utilizada como parte integrante da estrutura industrial e comercial da “Montesa Agropecuária Com Imp e Exportação”.

6.2 - Descrição do bem (construções): Edificações com diferentes padrões de acabamento, ano de construção e as seguintes divisões internas / acabamento:

Depósito de sementes: Galpão com piso desempenado, idade aparente= 20 anos, portões de acesso em chapa de aço, fechamento lateral em alvenaria de blocos cerâmicos rebocados / pintados, cobertura com telhas de amianto apoiado sobre estrutura metálica, 02 wc, padrão normal de construção e área total construída medida no local de aproximadamente 1.480,00m².

Escritório operacional: Edificação com padrão normal, idade aparente= 18 anos, conservação boa, área construída medida no local de aproximadamente 296,80m² e as seguintes divisões internas / acabamento:

- ✓ 01 laboratório de soja com piso ardósia, bancada em granito, divisórias internas em eucatex, forro PVC, metais cromados, cuba inox e esq. ext. madeira compensada.
- ✓ 02 wc com piso ardósia, paredes azulejadas até ½ parede, forro laje, porta madeira compensada, metais cromados e louça cerâmica.
- ✓ 01 laboratório de batata com piso cerâmico, forro PVC, bancada granito, cuba inox, metais cromados, divisórias internas em eucatex, rodapé cerâmico, janelas blindex e porta externa madeira compensada.
- ✓ 01 sala de agrônomos com piso cerâmico, rodapé cerâmico, esq. ext. blindex, paredes com pintura pva látex, forro PVC e porta madeira compensada.

Grêmio recreativo conjugado com refeitório: Edificação com padrão normal / baixo de construção, idade aparente= 20 anos, conservação regular, área construída medida no local de aproximadamente 208,00m² e as seguintes divisões internas / acabamento:



- ✓ 01 salão (refeitório) com piso cerâmico, cobertura com telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura metálica, pilares em madeira e guarda corpo lateral em alvenaria até a h= +/- 50cm.
- ✓ 01 cozinha tipo americana com paredes revestidas parcialmente em azulejo, bancada granito, metal cromado, balcão em alvenaria / bancada em ardósia e cuba inox.
- ✓ 01 dispensa com piso cerâmico, basculante de metalon, porta madeira compensada, paredes com pintura pva látex e forro laje.
- ✓ 02 wc com piso cerâmico, portas madeira compensada, louça cerâmica, paredes azulejadas até ½ parede, forro madeira e esq. ext. metalon.
- ✓ 01 lavabo conjugado com salão principal, bancada em mármore, louça cerâmica e metal cromado.

Campo de futebol, jardinagem e pomar: Áreas de lazer com boa conservação e manutenção. O campo de futebol gramado possui fechamento parcial com telas de arame galvanizado até a h= +/- 2m.

Galpão de Gritz: Edificação com padrão normal de construção, idade aparente= 4 anos, conservação boa, piso concreto desempenado, fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos rebocados e pintados até a h= +/- 4m / complemento com fechamento em folhas de zinco, cobertura com telhas de zinco apoiada sobre estrutura metálica, área construída medida no local de aproximadamente 600,00m² e portão de acesso em chapa metálica.

Depósito de embalagem: Edificação com padrão normal / baixo de construção, idade aparente= 12 anos, conservação boa, piso concreto desempenado, fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos rebocados e pintados, cobertura com telhas de zinco apoiada sobre estrutura metálica, área construída medida no local de aproximadamente 108,00m² e portão de acesso em chapa metálica.

Silo: Silo armazenador "CASP" com idade aparente= 20 anos construído com chapas galvanizadas corrugadas e fixadas a base de concreto por meio de chumbadores.

Silo: Silo cônico armazenador "CASP" com idade aparente= 6 anos construído com chapas galvanizadas corrugadas.

Galpão de sementes: Galpão com padrão normal de construção, piso concreto desempenado, fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos rebocados até a h= +/- 2m / complemento com fechamento em folhas de zinco, pé direito com h= +/- 8m, portões de acesso em chapa de aço, conservação boa, idade aparente= 12 anos, moega e área construída medida no local de aproximadamente 648,00m².

Galpão da UBS: Galpão com padrão normal de construção, piso concreto desempenado, fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos rebocados até a h= +/- 2m / complemento com fechamento em folhas de zinco, pé direito com h= +/- 8m, portões de acesso em chapa de aço, conservação boa, idade aparente= 8 anos e área construída medida no local de aproximadamente 1.182,00m².



Galpão da câmaras frias: Galpão com duas câmaras frias revestidas internamente, estrutura externa em aço, telhado com telhas de zinco apoiado sobre estrutura metálica, conservação boa, idade aparente= 16 anos e área construída medida no local de aproximadamente 624,00m².

Casa (residência) de funcionário (agrônomo) e edícula

Casa: Edificação com padrão normal de construção, idade aparente= 20 anos, conservação boa, área construída medida no local de aproximadamente 330,00m² e as seguintes divisões internas / acabamentoo:

- ✓ 01 varanda com piso cerâmico, cobertura com telhado colonial aparente, rodapé cerâmico e paredes com pintura pva látex.
- ✓ 01 cozinha com piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro madeira, bancada granito, cuba inox, metais cromados, janelas metalon, porta madeira compensada e paredes azulejadas até o teto.
- ✓ 01 dispensa com piso cerâmico, bancada ardósia, esq. int. madeira compensada, esq. ext. metalon, forro laje e rodapé cerâmico.
- ✓ 03 quartos sendo um com suíte. Quartos com piso cerâmico, esq. int. madeira compensada, esq. ext. metalon, rodapé cerâmico, soleira granito, paredes pintura pva látex e forro laje. Banheiro com soleira em granito, paredes azulejadas até o teto, esq. int. madeira compensada, esq. ext. metalon, louça cerâmica, metais cromados e box acrílico.
- ✓ 01 banheiro social com soleira em granito, paredes azulejadas até o teto, esq. int. madeira compensada, esq. ext. metalon, louça cerâmica, metais cromados e box acrílico.
- ✓ 01 sala de jantar conjugada com sala de estar. Piso cerâmico, forro laje, esq. ext. metalon, rodapé cerâmico e paredes com pintura pva látex.
- ✓ 01 espaço gourmet com piso cerâmico, cobertura com telhado colonial aparente, paredes com pintura pva látex e bancada em ardósia.
- ✓ 01 vaga de garagem coberta com telhado colonial aparente, piso concreto e fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos rebocados e pintados.

Edícula: Edificação com padrão baixo de construção, idade aparente= 14 anos, conservação boa, área construída medida no local de aproximadamente 60,00m² e as seguintes divisões internas / acabamentoo:

- ✓ 04 cômodos com piso cerâmico, forro PVC, paredes com pintura pva látex, esq. ext. metalon e rodapé cerâmico.
- ✓ 01 varanda frontal com telhado colonial aparente e piso concreto.
- ✓ 01 área de serviço conjugada com varanda, piso concreto, tanque concreto e cobertura com telhado colonial aparente.

Armazém de sementes: Galpão com padrão normal de construção, piso concreto desempenado, fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos rebocados até a h= +/- 2m / complemento com fechamento em folhas de zinco, pé direito com h= +/- 8m, portões de acesso em chapa de aço, conservação boa, idade aparente= 14 anos e área construída medida no local de aproximadamente 962,00m².



Avaliação individual: Imóvel situado em área de expansão urbana com tendência residencial, bem como, próximo ao Centro da Cidade de Serra do Salitre/MG. Observa-se boas perspectivas de crescimento para a Cidade de Serra do Salitre/MG com o avanço do agronegócio e aquisição de 60% de participação da Galvani, empresa brasileira de fertilizantes fosfatados, de capital fechado e controlada pelo empresário brasileiro Rodolfo Galvani Júnior pela empresa norueguesa Yara International ASA. Diante das futuras premissas concluímos que a **absorção do bem esta entre 12 e 24 meses**.

7 – METODOLOGIA EMPREGADA E CRITÉRIOS ADOTADOS

Método evolutivo

Aplicação de critérios citados no *BOLETIM TÉCNICO BTEC-2016/005 DO IBAPE*

<i>Atratividade</i>	<i>Prazo (meses)</i>	<i>Relação VM Leilões</i>	<i>Relação VM Função Financeira</i>
<i>Baixa</i>	<i>36</i>	<i>45,35%</i>	<i>43,35%</i>
<i>Média</i>	<i>24</i>	<i>58,18%</i>	<i>62,87%</i>
<i>Alta</i>	<i>18</i>	<i>67,31%</i>	<i>72,98%</i>

Com os dados acima realizamos a avaliação do bem, conforme memória de cálculo anexa. Após da tabela do Boletim Btec 2016/005 citar que devido à atratividade baixa do imóvel, está sendo adotado o percentual de 43,35% do valor de mercado para se estimar o valor de venda numa função financeira.

8 – PESQUISA DE MERCADO

Vide relação em anexo.

9 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS DADOS

Estatística descritiva

10 – OBSERVAÇÕES

- ✓ Gleba de terras com acesso principal pela Rua Nicolson Pacheco, nº 645 Bairro Centro – Serra do Salitre/MG.
- ✓ Observa-se que grande parte dos imóveis (lotes) vendidos foram transacionados através de financiamentos a médio / longo prazo, sendo assim, optamos por aplicar um desconto para transações a vista. Não
- ✓



obstante também fomos informados pelos corretores da região que pagamentos a vista são contemplados com valor diferenciado.

- ✓ O imóvel (matricula nº 23229) encontra-se inserida nas coordenadas geográficas (S 19°6'28.71" WO 46°41'7.46").
- ✓ No fator de atualização de mercado, também ponderamos a estimativa feita através da aplicação do boletim técnico BTEC-2016/005.

11 – CONCLUSÃO

- **Liquidez do bem avaliando:** Baixa

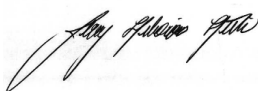
- **Justificativa do conceito de liquidez:** A liquidez é justificada pela relação oferta / procura do mercado imobiliário local. O valor atribuído ao bem avaliado já reflete o conceito da liquidez.

- **Resumo da avaliação:** Após os cálculos observados em laudo, conclui que o imóvel com acesso principal pela Rua Nicolson Pacheco, snº Bairro Centro – Serra do Salitre/MG, coordenadas geográficas (S 19°6'28.71" WO 46°41'7.46") possui os seguintes valores:

Valor total de mercado: R\$ 4.800.000,00 (Quatro milhões e oitocentos mil reais)

12 – ENCERRAMENTO

- Data do laudo: 31/07/20
- Local: Belo Horizonte / MG
- Número de páginas do laudo: 26
- Responsável técnico: Jerry Liboreiro Leite
- N.º do CREA: 67624 / D



Jerry Liboreiro Leite

14 – Anexos

- Pesquisa de mercado
- Memória de cálculo
- Croqui de localização
- Fotografias
- Documentação fornecida



ANEXOS:

- Pesquisa de mercado

Elemento comparativo nº 01			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 19, Lote 280		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	250,67	Valor/m ² (R\$)	324,68
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	81.386,50
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 02			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 18, Lote 110		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	200,00	Valor/m ² (R\$)	329,50
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	65.900,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 03			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 18, Lote 130		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	251,63	Valor/m ² (R\$)	323,43
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	81.386,50
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 04			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 18, Lote 190		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	247,00	Valor/m ² (R\$)	329,50
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	81.386,50
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		



Elemento comparativo nº 05			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 17, Lote 310		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	247,00	Valor/m ² (R\$)	363,97
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	89.900,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 06			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 19, Lote 200		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	330,77	Valor/m ² (R\$)	332,56
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	110.000,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 07			
Endereço	Rua dos Balsamos, sn - Quadra 19, Lote 160		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	222,99	Valor/m ² (R\$)	295,53
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	65.900,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 08			
Endereço	Rua dos Ipês, sn - Quadra 07, Lote 210		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	300,00	Valor/m ² (R\$)	286,68
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	85.405,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Elemento comparativo nº 09			
Endereço	Rua dos Ipês, sn - Quadra 07, Lote 190		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	300,00	Valor/m ² (R\$)	286,68
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	85.405,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		



Elemento comparativo nº 10			
Endereço	Rua dos Ipês, sn - Quadra 08, Lote 500		
Bairro	Loteamento Bela Vista	Município	Serra do Salitre/MG
Área do terreno (m ²)	283,75	Valor/m ² (R\$)	300,99
Fonte / Contato	Corretor "José Osvaldo"	Data	28/07/20
Telefone	34 - 999043218	Valor total (R\$)	85.405,00
Obs	A venda. Corretor "José Osvaldo" - CRECI 30226		

Memória de cálculo: Vide modelo avalurb anexo

Tendo em vista o intervalo de confiança definido para terrenos entre os limites R\$ 238,31 / m² e R\$ 322,42 / m² adotaremos o valor de R\$ 238,33 por metro quadrado.

Por se tratar de terreno localizado em zona de expansão urbana, susceptível de loteamento e lindeiro ao Bairro Parque Santo Antônio, empregamos o Método Involutivo para a avaliação da gleba.

Denominam-se glebas susceptíveis de urbanização aquelas que, inseridas dentro do perímetro urbano ou da zona de expansão urbana, apresentem características de localização, de dimensões e área, de topografia e de acessibilidade, além de outras, de modo que, o seu melhor e mais eficiente aproveitamento é obtido através de um plano de loteamento, no qual seja previsto o seu retalhamento pela implantação de um arruamento e pela sua subdivisão em lotes.

Para isto utilizaremos os Critérios do Engenheiro **Oscar A. Olave**, do Uruguai, exposto no livro "Avaliações para Garantias" da Editora PINI, que determina a seguinte equação básica:

$$I = X * Dt + L (X+Dt)$$

$$R = Sb * (1-K) * qu$$

Onde:

I= Investimento

X= Valor do terreno – Gleba bruta

Dt= Despesas totais – No presente caso adotaremos Dt= 0,05 R

L= Lucro presumível (de 25% a 40%)

R= Receita

Sb= Área bruta da gleba



Qu= Custo unitário/m² de lotes urbanizados na região (Método comparativo).

Resolução

Área da gleba= 30.000,00m²

Descontada a área destinada a vias de circulação, logradouros, áreas verdes e equipamentos comunitários, no presente caso equivalem a 35,94%, temos uma **área líquida de 19.218,00m²**, que desmembrada equivalem a 80 lotes c/ 240,00m² cada, segundo padrões da região do bem avaliando que oscilam na média entre de 240,00m² e 300,00m².

Considerando o metro quadrado a R\$ 238,33 temos as seguintes receitas brutas para o conjuntos de lotes: R\$ 4.580.225,90

Considerando-se uma taxa de juros de 6% ao ano, a velocidade de venda de 20 lotes a cada intervalo de um ano e prazo final de 8 anos para a venda de todo o loteamento, temos:

Daí, auferimos uma receita bruta dos lotes, a valor presente, equivalente a:
R\$ 4.580.225,90

Fazendo Receita igual a Investimento, temos:

$$X = ((S_b * (1-K) * q_u)) / (1+L) - D_t$$

Adotando-se:

Qu= R\$ 238,31

Sb= 30.000,00m²

K= 35,94% ou 0,3594

Dt= 5% de R ou 0,05 R

L= 25% ou 0,25

Temos:

$$X = (R\$ 4.580.225,90 / 1,25) - (0,05 * R\$ 4.580.225,90)$$

X= R\$ 3.435.169,50 ≈ R\$ 3.435.000,00

Limite inferior= R\$ 3.091.500,00 (Três milhões e noventa e um e quinhentos reais)

Limite superior= R\$ R\$ 3.778.500,00 (Três milhões e setecentos e setenta e oito mil e quinhentos reais)

Croqui de localização: Vide folha anexa



Fotografias:

Setor operacional



Galpão de sementes



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Galpão de sementes – Vista interna



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Depósito de sementes



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Grêmio recreativo conjugado com refeitório



Pomar e campo de futebol



Galpão de griz



Depósito de embalagem



Silo



Galpão de câmaras frias – Vista interna e externa



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Galpão UBS



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Galpão de sementes



Residência de agrônomo

Varanda



Vista externa



Garagem



Edícula



Residência de agrônomo

Cozinha



Sala



Edícula - "Quarto"



Quarto



Reservatório de água superior e rede de energia elétrica



Documentação fornecida:

- Registro do imóvel



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	10
Grau de liberdade (Ud):	9
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	166,73
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	239,13
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.025,10
Amplitude total (R\$/m2):	72,40
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m2):	14,48
Média aritmética (R\$/m2):	202,51
Mediana (R\$/m2):	200,51
Desvio médio (R\$/m2):	15,322642
Desvio padrão (R\$/m2):	20,360182
Variância (R\$/m2) ^ 2:	414,537021

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,96

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,7576

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7985

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 10,05



Eng. e Perito Ambiental - Jerry Liboreiro Leite

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: LAUDO 188

Tipo: Laudo completo

Solicitante: MARCELO BALERINI

Lograd.: RUA NICOLSON PACHECO (CHACARA MONTESA)

Nº: 645

Complemento: MAT. 23229

Bairro: CENTRO

Cidade: SERRA DO SALITRE

Estado: Minas Gerais

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	81.386,50	250,61	324,75	0,73	0,94	0,90	200,56
2	65.900,00	200,00	329,50	0,71	1,00	0,90	210,55
3	81.386,50	251,63	323,44	0,73	1,00	0,90	212,50
4	81.386,50	329,50	247,00	0,75	1,00	0,90	166,73
5	89.900,00	247,00	363,97	0,73	1,00	0,90	239,13
6	110.000,00	330,77	332,56	0,75	1,00	0,90	224,48
7	65.900,00	222,99	295,53	0,72	1,00	0,90	191,50
8	85.405,00	300,00	284,68	0,74	1,00	0,90	189,60
9	85.405,00	300,00	284,68	0,74	1,00	0,90	189,60
10	85.405,00	283,75	300,99	0,74	1,00	0,90	200,46

F1: Área

F2: Oferta

F3: Pagto a vista



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,383$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 193,61$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 202,51$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 211,41$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,40$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,40$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 172,13$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 202,51$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 232,89$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 30.000,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 172,17$$

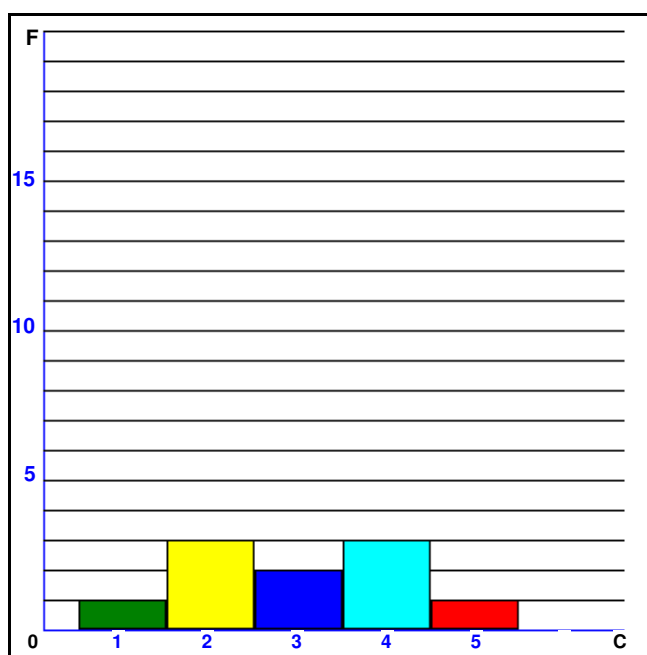
$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 5.165.000,10$$

cinco milhões, cento e sessenta e cinco mil, reais e dez centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

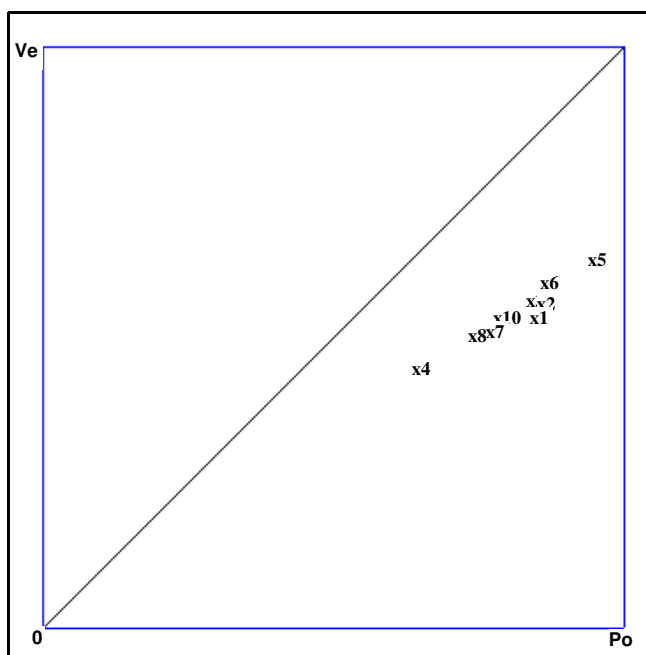
Tendo em vista a momentânea retração no mercado imobiliário local face a pandemia, Covid 19, optamos por trabalhar com campo de arbitrio próximo ao limite inferior.



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))**

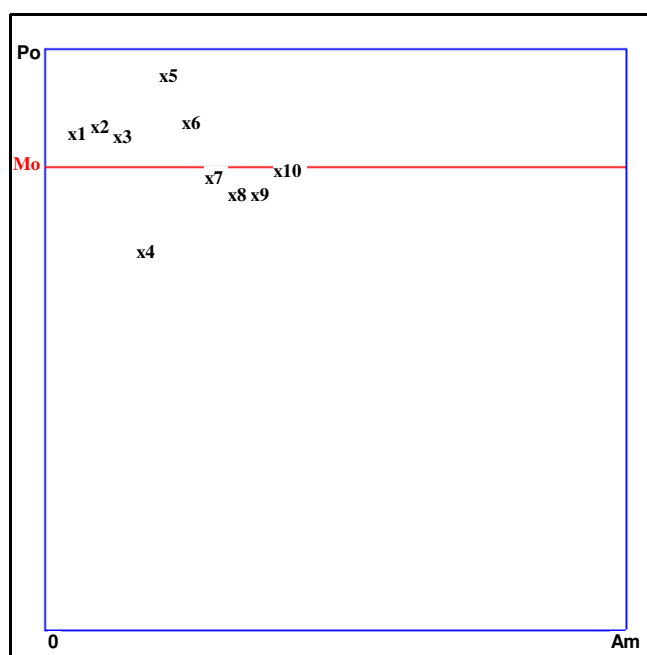
INTERVALO			
Classe	De: —————	Até	Freq.
1	166,73	181,21	1
2	181,21	195,69	3
3	195,69	210,17	2
4	210,17	224,65	3
5	224,65	239,13	1



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	324,75	200,56	0,62
2 -	329,50	210,55	0,64
3 -	323,44	212,50	0,66
4 -	247,00	166,73	0,68
5 -	363,97	239,13	0,66
6 -	332,56	224,48	0,68
7 -	295,53	191,50	0,65
8 -	284,68	189,60	0,67
9 -	284,68	189,60	0,67
10 -	300,99	200,46	0,67



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

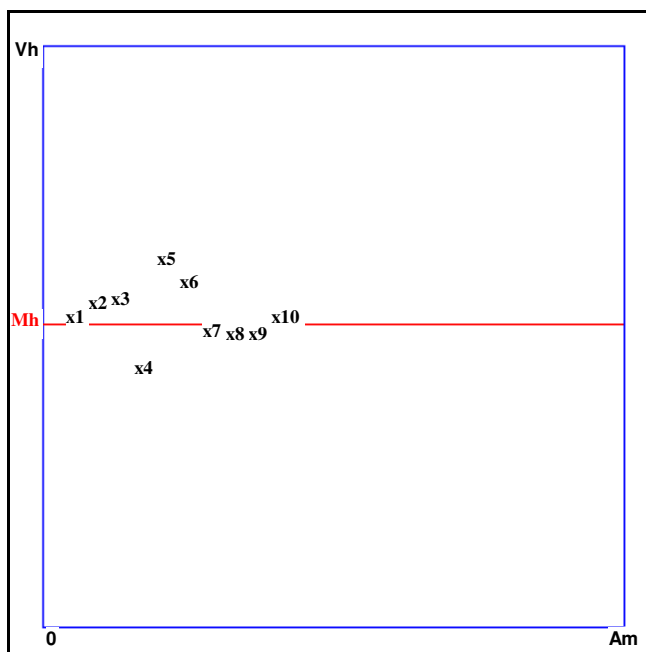
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)

1 -	324,75	16,044	5,20
2 -	329,50	20,790	6,73
3 -	323,44	14,727	4,77
4 -	247,00	61,710	19,99
5 -	363,97	55,258	17,90
6 -	332,56	23,848	7,72
7 -	295,53	13,181	4,27
8 -	284,68	24,026	7,78
9 -	284,68	24,026	7,78
10 -	300,99	7,723	2,50



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 202,51

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	200,56	1,948	0,96
2 -	210,55	8,041	3,97
3 -	212,50	9,989	4,93
4 -	166,73	35,785	17,67
5 -	239,13	36,617	18,08
6 -	224,48	21,967	10,85
7 -	191,50	11,007	5,44
8 -	189,60	12,911	6,38
9 -	189,60	12,911	6,38
10 -	200,46	2,052	1,01

Data: 31/07/2020

JERRY LIBOREIRO LEITE
CREA 67624



Avalurb 5.1 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 9.236,72$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	Corretagem e Publicidade	100.000,00	10	-----	-----
2	Instalação Contra Incêndio	30.000,00	11	-----	-----
3	Projetos	30.000,00	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 160.000,00

2) CONCLUSÕES:**2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:**

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * (1 + CFT)$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção (%);

VFT = Valor final do terreno (R\$).

Logo:

$$VFT = \text{Valor final do terreno (R$)}: 3.286.000,00$$



Avalurb 5.1 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo: $VFC = \{[(Ae * CUB \text{ padrão}) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)\} * FD$, onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

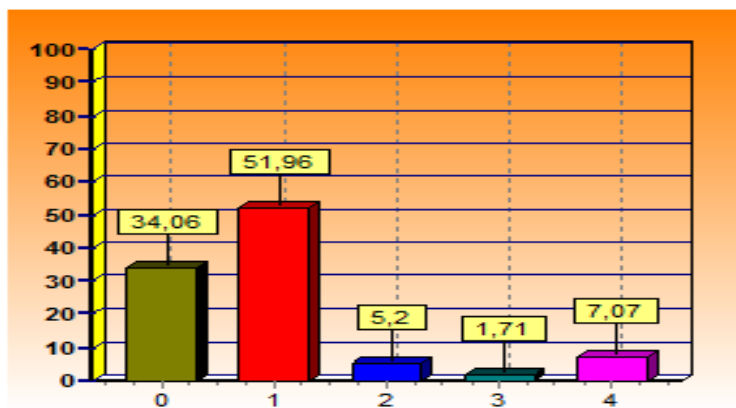
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Logo:

VFC = Valor final das construções (R\$): 6.362.071,96

**Legenda**

34,06 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

51,96 % Custo da construção (considerando a depreciação)

5,20 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

1,71 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

7,07 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)



Eng. e Perito Ambiental - Jerry Liboreiro Leite

Avalurb 5.1 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)

2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Sendo: $VF = (VFT + VFC) * FAT$, onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R\$);

VFT = Valor Final do terreno (R\$);

VFC = Valor Final das construções (R\$);

FAT = Fator de atualização de mercado (decimal) = 0,50

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 1

Logo:

VF = Valor Final do imóvel (R\$): 4.824.035,98

quatro milhões, oitocentos e vinte e quatro mil, trinta e cinco reais e noventa e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 31/07/2020

JERRY LIBOREIRO LEITE
CREA 67624



Eng. e Perito Ambiental - Jerry Liboreiro Leite

Avalurb 5.1 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)

Ident: LAUDO 188

Tipo: Laudo completo

Solicitante: MARCELO BALERINI CARVALH

Lograd.: RUA NICOLSON PACHECO

Nº: 645

Complemento: MAT. 23229

Bairro: CENTRO

Cidade: SERRA DO SALITRE

Estado: Minas Gerais

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno (R\$): 3.100.000,00

Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção (%): 6,00

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 18,00

Taxa de administração da obra (%): 10,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 3,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método da linha reta, onde:

Fator de depreciação = 1 - [Idade aparente * (1 - Residual) / Vida útil total], sendo:

Idade aparente (anos): 20,00

Vida útil total (anos): 50,00

Residual (%): 20,00

Fator de depreciação (decimal): 0,68000**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):**

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON MG

Data de referência CUB: 31/07/2020

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 2.812,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 780,90

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	OPERACIONAL	Normal / Baixo	296,80	1.493,92	1,91
2	GREMIO RECREATIVO	Normal / Baixo	208,00	1.493,92	1,91
3	GALPÃO SEMENTES	Alto / Normal	648,00	1.280,00	1,64
4	GALPÃO UBS	Alto / Normal	1.182,00	1.280,00	1,64
5	CASA AGRONOMO	Normal	330,00	1.816,79	2,33
6	EDICULA	Normal / Baixo	60,00	1.493,92	1,91
7	ARMAZEM SEMENTES	Alto / Normal	962,00	1.280,00	1,64
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



1 - INTRODUÇÃO

- **N.º do laudo:** 189 / 2020
- **Cliente:** Marcelo Balerini de Carvalho
- **Empresa de avaliação:** J & P Engenharia de Avaliações Ltda
- **Finalidade da avaliação:** Determinação de valor de mercado

2 – NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

- Grau II e Grau II

3 – IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- **Objeto da avaliação:** Fazenda Mar Azul (terra nua + construções)
- **Proprietário:** Marcelo Balerini de Carvalho
CPF: 063.883.198-90
- **Localização:** Município de Serra do Salitre – MG
- **Tipo de bem:** Rural

4 – VISTORIA

- **Data e relato** - O trabalho de vistoria e avaliação do imóvel teve início em 28 de Julho de 2020, às 14:00h, e com a autorização do Srº Marcelo Balerini de Carvalho e acompanhamento do Srº Eduardo, os quais me permitiram livre acesso a todas as dependências da gleba, não tendo sido observado áreas de erosão aparente e/ou obstáculos que depreciassem o terreno.

A gleba de terra aqui descrita como **Fazenda Mar Azul** encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG sob a matrícula nº 42993, bem como possui uma área total de 896,7115ha.

Terminada a descrição da área do imóvel, bem como a execução de fotos da mesma, nesse mesmo dia e dias subsequentes, procuramos obter o maior número de dados sobre imóveis comercializados e a venda na região e entorno, para execução do presente trabalho.

5 – DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO ONDE SE ENCONTRA O BEM

Caracterização

Localização: ALTO PARANAIBA

Área: 1293,97 Km²

Altitude:

Máxima:
1233 m

Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br





Mínima: 845 m

Foz Ribeirão do Salitre

Local:

Ponto central da cidade: 1200 m

Temperatura:

Média anual: 20,7 C

Média máxima anual: 27,9 C

Média mínima anual: 14,8 C

Índice médio pluviométrico anual: 1569,1 mm

Relevo:

topografia %

Plano: 60

Ondulado: 20

Montanhoso: 20

Principais rios:

RIBEIRAO DA CACHOEIRA
RIBEIRAO DAS PITAS

Bacia: BACIA RIO PARANAIBA

Transportes

Rodoviário

Distâncias aproximadas aos principais centros (Km):

Belo Horizonte: 368

Rio de Janeiro: 795

São Paulo: 705

Brasília: 555

Vitória: 905

Principais rodovias que servem de acesso a Belo Horizonte:

BR-262, MG-187

Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Principais rodovias que servem ao município:

BR-262, MG-187, MG-230

Municípios limítrofes:

PATOS DE MINAS, CRUZEIRO DA FORTALEZA, PATROCÍNIO, IBIA, PERDIZES,
RIO PARANAIBA, CARMO DO PARANAIBA

Mapa



- **Comportamento do mercado:** Normal

6 – AVALIAÇÃO DO BEM, A PREÇO DE MERCADO

6.1 - Descrição do bem (matricula 42993): Gleba de terra com 896,7115ha em relevo de topografia plana (70%) e suavemente ondulada (30%). O imóvel denominado **Fazenda Mar Azul** localizado no Município de Serra do Salitre/MG inicia sua descrição de seu perímetro no marco e vértice denominado AZ6 M0087, de coordenadas N 7.868.671,5880m e E 331.002,8130m; este localizado a direita de uma vertente afluente do Ribeirão dos Tijucos, seguindo pela margem direita no sentido da jusante com os azimutes e distâncias descritas nas folhas de número 12 a 15 da matricula nº 42993 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG.

Atualmente a Fazenda Mar Azul é um empreendimento de base agrícola destinado ao plantio de: (soja, milho, algodão) com aproximadamente 186,00ha; uva (3ha); eucalipto c/ 10ha (idade 06 anos) e café com área de plantio de 402,0ha, totalizando assim uma área total plantada de 591,00ha. Observa-se também pequena área de pastagem, todavia a mesma não vem sendo utilizada para fins de pecuária.



Classificações das terras:

CLASSE I – 36%
CLASSE II – 39,48%
CLASSE III – 11,8%
CLASSE VI – 10,72%
CLASSE VIII – 2%

SITUAÇÃO: VICINAL II
NOTA AGRONÔMICA: 0,783

6.2 - Descrição do bem (construções civis): Foram observadas as seguintes benfeitorias na Fazenda Mar Azul:

- 01 casa sede com área aproximada de 377,00m², padrão de construção normal, conservação boa, idade aparente= 22 anos, estrutura em alvenaria de blocos cerâmicos revestidos em argamassa, pintura externa / interna em pva látex e esquadrias externas / internas em madeira.
- 01 casa de caseiro com área aproximada de 81,00m², padrão de construção baixo, conservação boa e idade aparente= 22 anos.
- 02 galpões com áreas aproximadas de 450,00m² e 432m² cada. Padrão de construção baixo, idade aparente= 22 anos e conservação boa.
- 01 barracão de ovinos com área aproximada de 149,50m², padrão de construção baixo, idade aparente= 22 anos e conservação regular.
- 05 casas de colonos com área individual de 80,00m², área total de 400,00m², padrão baixo de construção, conservação regular e idade aparente= 20 anos.
- 01 cantina com área aproximada de 420,00m², padrão baixo de construção, idade aparente= 20 anos e conservação regular.
- 01 casa do administrador com área aproximada de 187,00m², padrão baixo de construção, idade aparente= 22 anos e conservação boa.
- 01 casa com área aproximada de 175,00m², padrão baixo de construção, idade aparente= 20 anos e conservação boa.
- 01 curral com idade aparente= 26 anos, capacidade para até 400 cabeças de gado. Construção com área aproximada de 800,00m², conservação boa e composta de embarcador, brete de contenção e apartador.
- 01 galpão c/ bateria de 06 secadores, telhas e beneficiamento com área total construída de 1.099,20m², idade aparente= 04 anos, padrão normal de construção, pé direito com h= +/- 8m, portões de acesso em chapa de aço, piso em concreto desempenado, fechamento nas laterais em alvenaria de blocos de concreto até a altura de +/- 3m / complemento de fechamento em folhas de zinco e cobertura em estrutura metálica c/ telhas de zinco.
- 01 casa de fertirrigação com área construída de 84,00m², padrão mínimo de construção, idade aparente= novo, cobertura com telhas coloniais aparente, piso cimentado grosso e esquadrias externas em metalon.
- 01 barracão de carneiros com área construída de 154,00m², padrão normal / baixo, fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos, idade aparente= 4 anos e cobertura com telhado colonial aparente.
- 01 galpão de defensivo agrícola com piso cimentado liso, cobertura com estrutura metálica / telhas de zinco, fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos rebocados e pintados.





- 01 lavador com área aproximada de 30,00m².
- 01 terreiro de café com área concretada de 12.000,00m².
- 01 terreiro de café novo com área concretada de 18.000,00m².
- 07 barragens com área total aproximada de 12,00ha.
- 01 barragem com área total aproximada de 23,00ha.

6.3 - Roteiro de acesso: Saindo do perímetro urbano de Serra do Salitre/MG, seguimos por rodovia asfaltada, BR 146, sentido Catiara/MG por aproximadamente 16Km, donde volvemos à esquerda em rodovia asfaltada, BR 187, e seguimos por mais 16Km, donde volvemos à esquerda em estrada de terra e continuamos a seguir por mais 7Km até o galpão novo de secadores nas coordenadas geográficas (S 19°17'27,3" WO 46°36'53,6").

6.4 - Topografia e altitude: A propriedade possui relevo plano (90%) e suavemente ondulado (10%). A altitude medida ao lado do galpão de secadores em aparelho GPS marca Garmim Etrex Legend (GPS) é de 947,0m.

6.5 - Caracterização sumária do solo: As terras apresentam predominância de LV – Latossolo Vermelho, eutrófico, A moderado.

6.6 - Pressupostos: Foram tomados como pressupostos básicos influenciadores na convicção de valor:

- Visita e observação feitas "in loco" no imóvel e região;
- Características da região onde o imóvel esta inserido;
- Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação (Ministério da Agricultura / Sociedade Brasileira para Ciência do Solo, ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil / Estados Unidos);
- Informações prestadas por terceiros, admitindo como confiáveis, corretas e fornecidas de boa fé.
- Realidade do mercado imobiliário segundo pesquisa de mercado feita nos Municípios de Serra do Salitre, Patrocínio e Catiara/MG.
- Certidão de registro como referência da área avaliada.

6.7 - Distribuição da área do imóvel: Na época da vistoria foi constatado que o imóvel se encontra com uma área plantada de 591ha.

6.8 - Vegetação: A vegetação do imóvel originariamente era constituída por mata nativa e cerrado, que foram desmatados para formação de culturas. A reserva legal, conforme consta do Código Florestal (Lei Federal nº 4771 de 15/09/1965 com a nova redação dada pela Lei Federal nº 18/07/1989) se encontra averbada nas matrículas nº 42993 e 33560.



7 – METODOLOGIA EMPREGADA

- Método comparativo direto de dados de mercado (terra nua) aceita pela ABNT NBR 14653-3 de 30/06/2004 após reunir os elementos (10) em anexo.
- Para o caso de ofertas coletadas na pesquisa de mercado foi utilizado o coeficiente de elasticidade de 0,90, uma vez que se constatou na região uma tendência de decréscimos de 10% entre o preço pedido e o valor negociado envolvendo imóveis rurais.
- Método do custo de reprodução de benfeitorias (construções)

8 – PESQUISA DE MERCADO

Vide relação em anexo.

9 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

- A determinação do valor da terra nua originou-se do tratamento estatístico dos valores opinados no livre mercado rural praticado nos Municípios de Serra do Salitre, Patrocínio e Catiara/MG nos últimos doze meses.

10 – ASPECTOS AMBIENTAIS

- A reserva legal (20%) se encontra averbada nas matrículas nº 42993 e 33560.

11 – OBSERVAÇÕES

- O valor das barragens, cercas de arceiras e construções de valores inexpressivos já foram agregadas ao valor da terra nua.
- Safra pendente e cafezal não é objeto de avaliação.
- Tendo em vista a momentânea retração no mercado imobiliário local em face da pandemia, Covid 19, optamos por trabalhar com campo de arbítrio próximo ao intervalo inferior.
- A matrícula nº 33560 também é parte integrante deste laudo e/ou garantia.
- Parte das edificações não se encontram averbadas junto a matrícula do imóvel.

12 – CONCLUSÃO

- **Liquidez do bem avaliando:** Normal

- **Parecer do avaliador sobre o bem avaliando em função do objetivo da avaliação:** A liquidez do imóvel é justificada pela qualidade do latossolo, potencial de irrigação e relação oferta / procura imobiliária.



- **Resumo da avaliação:** Após os cálculos observados em laudo, conclui que a "Fazenda Mar Azul" situada no Município de Serra do Salitre/MG, possui os seguintes valores:

Valor de mercado da terra nua: R\$ 42.000.000,00

Valor das construções civis: R\$ 1.820.000,00

Valor total do imóvel: R\$ 43.820.000,00 (Quarenta e três milhões e oitocentos e vinte mil reais)

13 – ENCERRAMENTO

- Data do Laudo: 31/07/20
- Local: Belo Horizonte / MG
- Número de páginas do laudo: 44
- Responsável técnico: Jerry Liboreiro Leite
- N.º do CREA: 67624 / D



Jerry Liboreiro Leite
CREA-MG: 67624/D



Leandro Campelo Câmara
CREA-MG: 94404/D

14 - Anexos

- Pesquisa de Mercado
- Memória de Cálculo
- Croqui de Localização
- Fotografias
- Documentação Fornecida



ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	45	Município:	Serra do Salitre	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	Imóveis HM	Sr. (o):	34-998261654	Tel:	34 991663763
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	250				
Tipo de solo (predominante):	Latossolo vermelho	Textura:	Argilosa		
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	48	%	Classe V		%
Classe II	26	%	Classe VI	20	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	6	%
Situação:	Asfalto		NA:	0,819	
Formação:	Terras com cultivo de café				
Benfeitorias:	R\$ 4.500.000,00				
Valor (R\$):	R\$ 18.000.000,00				
OBS.:	A venda. 40Km de Patrocínio / MG				

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	8	Município:	Serra do Salitre	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	D&D Imóveis	Sr. (o):	34-38318000	Tel:	34 988410169
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	8				
Tipo de solo (predominante):	Latossolo vermelho	Textura:	Argilosa		
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I		%	Classe V		%
Classe II	62	%	Classe VI	20	%
Classe III	15	%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	3	%
Situação:	Vicinal III		NA:	0,63	
Formação:					
Benfeitorias:	Casa sede, barracão R\$ 160.000,00				
Valor (R\$):	R\$ 500.000,00				
OBS.:	A venda.				



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda Malhadouro				
Distância do centro urbano (km):	28	Município:	Patrocínio	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	D&D Imóveis	Sr. (o):	34-38318000	Tel:	34 988410169
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	33,37				
Tipo de solo (predominante):	Latossolo vermelho	Textura:	Argilosa		
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	46	%	Classe V		%
Classe II	32	%	Classe VI	20	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	2	%
Situação:	Vicinal II		NA:	0,762	
Formação:					
Benfeitorias:	Casa sede, casa colono, barracão, ordenha - Valor = R\$ 400.000,00				
Valor (R\$):	R\$ 1.900.000,00				
OBS.:	A venda. 8 Km de terra				

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	35	Município:	Patrocínio	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	D&D Imóveis	Sr. (o):		Tel:	34 38318000
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	308				
Tipo de solo (predominante):	Latossolo vermelho	Textura:	Argilosa		
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	16	%	Classe V		%
Classe II	6	%	Classe VI	20	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	4	%
Situação:	Vicinal III		NA:	0,648	
Formação:					
Benfeitorias:					
Valor (R\$):	R\$ 5.250.000,00				
OBS.:	A venda. Lugar denominado Macaúbas de Baixo				



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	40	Município:	Patrocínio	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	D&D Imóveis	Sr. (o):		Tel:	34 38318000
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	110				
Tipo de solo (predominante):	Latossolo vermelho	Textura:	Argilosa		
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	78	%	Classe V		%
Classe II		%	Classe VI	20	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	2	%
Situação:	Vicinal II		NA:	0,777	
Formação:					
Benfeitorias:	R\$ 1.200.000,00 Casa sede, barracão, casa colono, galpão.				
Valor (R\$):	R\$ 8.000.000,00				
OBS.:	A venda. Altitude média de 920m.				

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	23,5	Município:	Patrocínio	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	D&D Imóveis	Sr. (o):		Tel:	34 38318000
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	53				
Tipo de solo (predominante):	Latossolo vermelho	Textura:	Argilosa		
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	78	%	Classe V		%
Classe II		%	Classe VI	20	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	2	%
Situação:	Vicinal I		NA:	0,821	
Formação:	Terras de cultura.				
Benfeitorias:	R\$ 1.000.000,00				
Valor (R\$):	R\$ 4.500.000,00				
OBS.:	A venda. 6 Km de asfalto + 20 Km de terra				



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	16	Município:	Serra do Salitre	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	Pandha Neg Imobiliários	Sr. (o):		Tel:	15 974031060
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	1939				
Tipo de solo (predominante):	Latossolo vermelho	Textura:	Argilosa		
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	56	%	Classe V		%
Classe II	16	%	Classe VI	26	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	2	%
Situação:	Vicinal I		NA:	0,779	
Formação:	Terras de cultura com 934 ha em café, casa sede, barracões, galpões				
Benfeitorias:	R\$ 48.000.000,00				
Valor (R\$):	R\$ 180.000.000,00				
OBS.:	A venda.				

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	30	Município:	Patrocínio	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	D&D Imóveis	Sr. (o):		Tel:	34 38318000
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	130				
Tipo de solo (predominante):	Latossolo vermelho	Textura:	Argilosa		
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	56	%	Classe V		%
Classe II	16	%	Classe VI	26	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	2	%
Situação:	Vicinal II		NA:	0,792	
Formação:					
Benfeitorias:					
Valor (R\$):	R\$ 12.000.000,00				
OBS.:	A venda. Altitude média de 1200m.				



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	28	Município:	Patrocínio		UF: MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	Marata Imóveis	Sr. (o):	Tel: 34 41091009		
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	1200				
Tipo de solo (predominante):	Latosolo vermelho		Textura:	Argilosa	
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	54	%	Classe V		%
Classe II	14	%	Classe VI	20	%
Classe III	8	%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	4	%
Situação:	Vicinal II		NA:	0,739	
Formação:	Terras de cultura, sendo 300ha irrigados.				
Benfeitorias:	Casa sede, curral.				
	R\$ 10.000.000,00				
Valor (R\$):	R\$ 56.000.000,00				
OBS.:	A venda.				

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	8	Município:	Catiara		UF: MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	Imob. Terras do Cerrado	Sr. (o):	34-41416199		Tel: 34 991119961
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	82				
Tipo de solo (predominante):	Latosolo vermelho		Textura:	Argilosa	
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	58	%	Classe V		%
Classe II	14	%	Classe VI	20	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	8	%
Situação:	Vicinal II		NA:	0,729	
Formação:	Terras de cultura com 56 ha em café.				
Benfeitorias:	R\$ 1.800.000,00				
Valor (R\$):	R\$ 3.500.000,00				
OBS.:	A venda.				



QUADRO – Índices agrônômicos (ou fatores de ponderação) para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação adaptado de Kozma, 1985.

Classes		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
-----		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Situação									
Asfalto	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Vicinal I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Vicinal II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Vicinal III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Vicinal IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Vicinal V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Memória de cálculo da terra nua:

Vide planilha anexa



Croqui de Localização:



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Fotografias:

Vista parcial do galpão de secadores



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br

15



Vistas parciais do terreiro de café



Vista parcial do terreiro novo de café



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Vista parcial da infra estrutura



Terreiro de café e galpão de secador



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Vista parcial do cafezal



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Vista interna do galpão de secador



Casa de fertirrigação



Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Vista parcial do cafezal



Vista parcial do cafezal



Vista parcial do cafezal



Refeitório



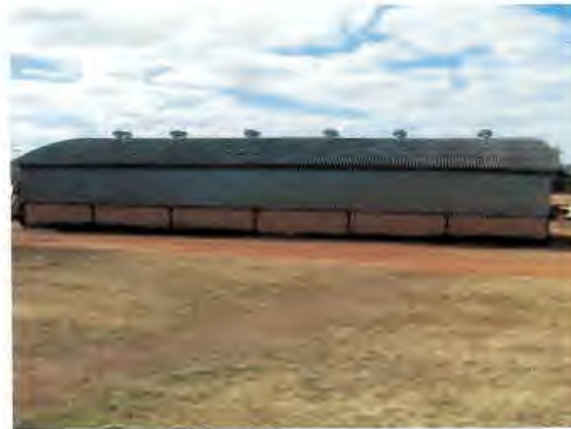
Curral



Curral



Galpão



Casa de funcionário



Casa de funcionário



Barracão de carneiros



Galpão de fertilizantes



Área de pastagem



Área de pastagem



Recurso hídrico



Recurso hídrico



Vista parcial da área de APP



Área de APP reflorestada



Vista parcial da área de pastagem



Vista parcial da gleba



Vista parcial da área de reserva legal



Vista parcial das parreiras de uva



Vista parcial do fruto "café"



Vista parcial do fruto "café"



Vista parcial do cafezal



Vista parcial do cafezal



Vista parcial da área plantada



Vista parcial da área plantada



Terreiro – Vista parcial do café



Terreiro – Vista parcial do café



Terreiro - Vista parcial do café



Vista parcial do maquinário





Av. do Contorno, 7069 • Sala 714 • Santo Antônio • Belo Horizonte • Minas Gerais
Cep: 30110-043 • Tel. (31) 3047 9020 • Cel. (31) 99977 4509 • www.jpimg.com.br



Vista parcial da infra estrutura



Vista parcial da infra estrutura



Placa indicativa



Documentação fornecida:

- Registro do imóvel (matricula nº 42993)



Avalurb 4.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)

2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo: $VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$, onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

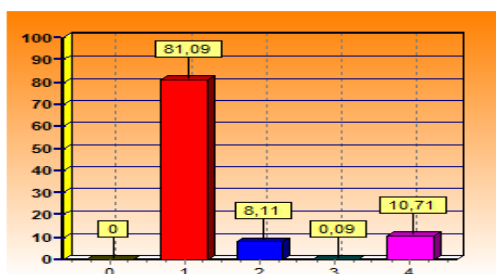
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Logo:

Valor final das construções.....(R\$): 3.032.918,93



Legenda

- 0,00 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 81,09 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 8,11 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 0,09 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Sendo: $VF = (VFT + VFC) * FAT$, onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R\$);

VFT = Valor Final do terreno (R\$);

VFC = Valor Final das construções (R\$);

FAT = Fator de atualização de mercado (decimal) = 0,60

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Logo:

Valor Final do imóvel (VF).....(R\$): 1.819.751,36

Um milhão, oitocentos e dezenove mil, setecentos e cinquenta e um reais e trinta e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

31/07/2020



Avalurb 4.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção (Ae)..... (m2): 2.821,19

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB..... (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * (1 + CFT)$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção (%);

VFT = Valor final do terreno (R\$).

Logo:

Valor final do terreno (VFT)..... (R\$): 0,00



Avalurb 4.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)

Ident: LAUDO 189

Tipo: Laudo completo

Solicitante: MARCELO BALERINI

Lograd.: FAZENDA MAR AZUL

Nº: Complemento:

Bairro: ZONA RURAL

Cidade: SERRA DO SALITRE

Estado: Minas Gerais

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....(R\$): 0,00
 Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....(%): 0,01
 Prazo estimado para conclusão da obra.....(meses): 14,00
 Taxa de administração da obra.....(%): 10,00
 Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....(%): 0,10
 Lucro ou remuneração da construtora.....(%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método da linha reta, onde:

Fator de depreciação = 1 - [Idade aparente * (1 - Residual) / Vida útil total], sendo:

Idade aparente.....(anos): 24,00
 Vida útil total.....(anos): 50,00
 Residual.....(%): 20,00

Fator de depreciação.....(decimal): 0,61600**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):**

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON MG

Data de referência CUB: 31/07/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão (Predominante) (Ap).....(m2): 2.252,00

Valor do CUB (Custo unitário básico).....(R\$/m2): 1.415,15

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	GALPÃO BENEFIAMENT	Normal	1.099,20	732,80	0,52
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO				
DENOMINAÇÃO	MUNICÍPIO - UF	N. Agron.	Ano/and.	Benef.
Fazenda Mar Azul - Mat. 42993	Serra do Salitre - MG	8967115	0,783	1,00
ÁREA(ha)	N. Agron.	Ano/and.		
8967115	0,783	1,00		

Nº	ELEMENTO	TIPO	Area a	Val Total b	Elast. c	VTI d = b . c	V.benf e	VTI/ha f=da	VTN/ha g=(d-e)/a	h	i=0,783h	j	QUESTOS HOMOGENEIZAÇÃO		
													N.AGRONÔM.	ANCIANIDADE	
1	Imóveis HM	OF	250,00	18.000.000,00	0,90	16.200.000,00	4.500.000,00	64800,00	46.800,00	0,819	0,956	1,00	1,00	1,00	Homog n = 9,m
2	D&D Imóveis	OF	8,00	500.000,00	0,90	450.000,00	160.000,00	56250,00	36.250,00	0,630	1,243	1,00	1,00	1,00	44.742,86
3	D&D Imóveis	OF	33,37	1.900.000,00	0,90	1.710.000,00	400.000,00	51243,63	39.256,82	0,762	1,028	1,00	1,00	1,00	45.053,57
4	D&D Imóveis	OF	130,00	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00	0,00	83076,92	83.076,92	0,792	0,989	1,00	1,00	1,00	40.338,70
5	D&D Imóveis	OF	110,00	8.000.000,00	0,90	7.200.000,00	1.200.000,00	65454,55	54.545,45	0,770	1,017	1,00	1,00	1,00	82.132,87
6	D&D Imóveis	OF	53,00	4.500.000,00	0,90	4.050.000,00	1.000.000,00	76415,09	57.547,17	0,821	0,954	1,00	1,00	1,00	55.466,35
7	Pandita Neg. Imobiliários	OF	1989,00	180.000.000,00	0,90	162.000.000,00	48.000.000,00	83548,22	58.793,19	0,779	1,005	1,00	1,00	1,00	54.883,60
									Média simples VTI/ha	68.684,06					54.530,43
									Média saneada	46.107,46					49.930,03
									VTN:	41.345.092,28					< valor <
									VTI:	41.345.092,28					< valor <

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO MATEMÁTICO - ESTATÍSTICO

PARÂMETROS ESTAT.	
Média simples	X 54.530,43
Desvio padrão	S 13.966,68
Coef. variação (CV)	0,26
X + S	68.497,11
Limite para expurgo	Mínimo
X - S	40.563,75

SANEAMENTO AMOSTRAL	
Média saneada	49.930,03
Desvio padrão	7.508,22
Coef. variação (CV)	0,15

TABELA DE STUDENT	
GL	t
5	1,476
6	1,440
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345



1 - INTRODUÇÃO

- **N.º do laudo:** 190 / 2020
- **Ciente:** Marcelo Balerini de Carvalho
- **Empresa de avaliação:** J & P Engenharia de Avaliações Ltda
- **Finalidade da avaliação:** Determinação de valor de mercado

2 – NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

- Parecer técnico

3 – IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- **Objeto da avaliação:** Imóvel rural
- **Proprietário:** Marcelo Balerini de Carvalho
CPF: 063.883.198-90
- **Localização:** Município de Patrôcinio – MG
- **Tipo de bem:** Rural

4 – VISTORIA

- **Data e relato** - O trabalho de vistoria e avaliação do imóvel teve início em 31 de Julho de 2020, às 07:00h, e com a autorização do Srº Marcelo Balerini de Carvalho e acompanhamento do Srº Ítalo, os quais me permitiram livre acesso a todas as dependências da gleba, tendo sido observado que o terreno é basicamente formado por áreas de campo e APP.

A gleba de terra denominada “**Fazenda Quebranzol**” encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG sob a matrícula nº 26879 com área total de 3,0ha.

Terminada a descrição da área do imóvel, bem como a execução de fotos da mesma, nesse mesmo dia e dias subsequentes, procuramos obter o maior número de dados sobre imóveis comercializados e a venda na região e entorno, para execução do presente trabalho.

5 – DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO ONDE SE ENCONTRA O BEM

A cidade de 169 anos é conhecida como a terra do café, base da economia que movimenta o comércio e a prestação de serviços.

- **Comportamento do mercado:** Normal

6 – AVALIAÇÃO DO BEM, A PREÇO DE MERCADO



6.1 - Descrição do bem (matricula 26879): Gleba de terra com 3,0ha e relevo de topografia ondulada. O imóvel denominado **Fazenda Quebranzol** localizado no Distrito de Santa Luzia dos Barros, Município de Patrocínio/MG possui as seguintes confrontações: de um lado com José Eustáquio, limite da represa de Nova Ponte/MG, José Eustáquio, Cemig, José Eustáquio, constando do título as divisas circunstanciadas e registro no Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG sob a matrícula nº 26879.

Atualmente a Fazenda Quebranzol é um formado por área de campo e APP.

Classificações das terras:

CLASSE VI – 65%

CLASSE VIII – 35%

SITUAÇÃO: VICINAL III

NOTA AGRONÔMICA: 0,264

6.2 - Roteiro de acesso: Saindo do perímetro urbano de Patrocínio/MG, seguimos por rodovia asfaltada, BR 462, sentido Represa Nova Ponte por aproximadamente 30,7Km, donde volvemos à direita em estrada de terra e continuamos a seguir por mais 4,5Km até o interior da gleba nas coordenadas geográficas (S 19°7'44.3" WO 47°12'26.28").

6.3 – Topografia: A propriedade possui relevo ondulado e altitude media.

6.4 - Caracterização sumária do solo: As terras apresentam predominância de solo frágil com tendência à desertificação

6.5 - Pressupostos: Foram tomados como pressupostos básicos influenciadores na convicção de valor:

- Visita e observação feitas "in loco" no imóvel e região;
- Características da região onde o imóvel esta inserido;
- Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação (Ministério da Agricultura / Sociedade Brasileira para Ciência do Solo, ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil / Estados Unidos);
- Informações prestadas por terceiros, admitindo como confiáveis, corretas e fornecidas de boa fé.
- Realidade do mercado imobiliário segundo pesquisa de mercado feita nos Municípios de Vazante e Patrocínio/MG.
- Certidão de registro como referência da área avaliada.



6.6 – Distribuição da área do imóvel: Na época da vistoria foi constatado que o imóvel se encontra formado com 3,0ha em área de campo e APP as margens da Represa de Nova Ponte.

6.7 – Vegetação: A vegetação é caracterizada pela vegetação rasteira e arbustiva constituída principalmente por gramíneas e arbustos esparsos, com pequenas as árvores de maior porte reunidas em capões e nas matas de galeria das margens do lago. A reserva legal, conforme consta do Código Florestal (Lei Federal nº 4771 de 15/09/1965 com a nova redação dada pela Lei Federal nº 18/07/1989) não se encontra averbada na matrícula nº 26879.

7 – METODOLOGIA EMPREGADA

- Método comparativo direto de dados de mercado (terra nua) aceita pela ABNT NBR 14653-3 de 30/06/2004 após reunir os elementos (6) em anexo.
- Para o caso de ofertas coletadas na pesquisa de mercado foi utilizado o coeficiente de elasticidade de 0,90, uma vez que se constatou na região uma tendência de decréscimos de 10% entre o preço pedido e o valor negociado envolvendo imóveis rurais.

8 – PESQUISA DE MERCADO

Vide relação em anexo.

9 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

- A determinação do valor da terra nua originou-se do tratamento estatístico dos valores opinados no livre mercado rural praticado nos Municípios de Patrocínio, Catiara e Vazante/MG nos últimos doze meses.

10 – ASPECTOS AMBIENTAIS

- A reserva legal (20%) não se encontra averbada nas matrículas nº 26879.

11 – OBSERVAÇÕES

- Gleba de terras sem benfeitorias.
- Observa-se gravame de indisponibilidade de bens na AV-2 / 26879.

12 – CONCLUSÃO

- **Liquidez do bem avaliando:** Baixa



- **Parecer do avaliador sobre o bem avaliando em função do objetivo da avaliação:** A liquidez do imóvel é justificada pela qualidade do latossolo e a relação oferta / procura pelo mercado imobiliário local.

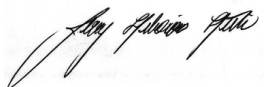
- **Resumo da avaliação:** Após os cálculos observados em laudo, conclui que a "Fazenda Quebranzol" situada no Município de Patrocínio/MG, possui os seguintes valores:

Valor de mercado da terra nua: R\$ 12.000,00

Valor total do imóvel: R\$ 12.000,00 (Doze mil reais)

13 – ENCERRAMENTO

- Data do Laudo: 31/07/20
- Local: Belo Horizonte / MG
- Número de páginas do laudo: 13
- Responsável técnico: Jerry Liboreiro Leite
- N.º do CREA: 67624 / D



Jerry Liboreiro Leite
CREA-MG: 67624/D



Leandro Campelo Câmara
CREA-MG: 94404/D

14 - Anexos

- Pesquisa de Mercado
- Memória de Cálculo
- Croqui de Localização
- Fotografias
- Documentação Fornecida



ANEXOS:

- Pesquisa de mercado

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	40	Município:	Vazante	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:		Sr. (a):	Marina da Silva Dias	Tel:	34
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	174,00				
Tipo de solo (predominante):	Latosolo vermelho		Textura:		
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I		%	Classe V		%
Classe II	2	%	Classe VI	60	%
Classe III	4	%	Classe VII		%
Classe IV	14	%	Classe VIII	20	%
Situação:	Vicinal IV		NA:	0,305	
Formação:					
Benfeitorias:					
Valor (R\$):	R\$ 1.044.000,00				
OBS.:	A venda.				



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda "Lugar denominado Quebranzol"				
Distância do centro urbano (km):	30	Município:	Patrocínio	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	MF Rural	Sr. (o):		Tel:	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	20,5				
Tipo de solo (predominante):	Bruno		Textura:		
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I		%	Classe V		%
Classe II		%	Classe VI	60	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	40	%
Situação:	Vicinal IV		NA:	0,24	
Formação:					
Benfeitorias:					
Valor (R\$):	R\$ 65.600,00				
OBS.:	A venda.				

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda "Região de Lavrinha"				
Distância do centro urbano (km):	38	Município:	Patrocínio	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	D&D Negócios Imobiliários	Sr. (o):	Corretor: Danilo Ferrari	Tel:	34 38318000
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	49,8115				
Tipo de solo (predominante):	Bruno		Textura:		
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I		%	Classe V		%
Classe II		%	Classe VI	40	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	60	%
Situação:	Vicinal III		NA:	0,224	
Formação:					
Benfeitorias:	Casa simples, casa colono, barracão, ordenha – Valor = R\$ 200.000,00				
Valor (R\$):	R\$ 200.000,00				
OBS.:	A venda.				



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	35	Município:	Patrocínio	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	D&D Imóveis	Sr. (o):		Tel:	34 38318000
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	308				
Tipo de solo (predominante):	Latossolo vermelho		Textura:	Argilosa	
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	16	%	Classe V		%
Classe II	6	%	Classe VI	20	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	4	%
Situação:	Vicinal III		NA:	0,648	
Formação:					
Benfeitorias:					
Valor (R\$):	R\$ 5.250.000,00				
OBS.:	A venda.				
	Lugar denominado Macaúbas de Baixo				

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	28	Município:	Patrocínio	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	Marata Imóveis	Sr. (o):		Tel:	34 41091009
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	1200				
Tipo de solo (predominante):	Latossolo vermelho		Textura:	Argilosa	
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	54	%	Classe V		%
Classe II	14	%	Classe VI	20	%
Classe III	8	%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	4	%
Situação:	Vicinal II		NA:	0,739	
Formação:	Terras de cultura, sendo 300ha irrigados.				
Benfeitorias:	Casa sede, curral.				
Valor (R\$):	R\$ 56.000.000,00				
OBS.:	A venda.				



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06					
INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Localização:	Fazenda				
Distância do centro urbano (km):	8	Município:	Catiara	UF:	MG
Tipo de imóvel:	Rural				
Informante:	Imob. Terras do Cerrado	Sr. (o):	34-41416199	Tel:	34 991119961
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
Área total (ha):	82				
Tipo de solo (predominante):	Latossolo vermelho		Textura:	Argilosa	
Classe e capacidade de uso das terras:					
Classe I	58	%	Classe V		%
Classe II	14	%	Classe VI	20	%
Classe III		%	Classe VII		%
Classe IV		%	Classe VIII	8	%
Situação:	Vicinal II		NA:	0,729	
Formação:	Terras de cultura com 56 ha em café. Valor: R\$ 500.000,00				
Benfeitorias:					
Valor (R\$):	R\$ 3.500.000,00				
OBS.:	A venda.				

QUADRO – Índices agronômicos (ou fatores de ponderação) para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação adaptado de Kozma, 1985.

Classes	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
----- Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Asfalto 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Vicinal I 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Vicinal II 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Vicinal III 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Vicinal IV 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Vicinal V 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Memória de cálculo da terra nua:

Vide planilha anexa



Croqui de Localização:



Fotografias:

Vista parcial da vegetação



Vista parcial da área



Vista parcial do campo / cerrado



Vista parcial da área de APP / Represa de Nova Ponte



Documentação fornecida:

- Registro do imóvel (matricula nº 26879)



PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO	
DENOMINAÇÃO	MUNICÍPIO - UF
Fazenda Quebrantz - Mat. 26879	Patrocínio - MG
ÁREA (ha)	Anticid. 1,00
3,0000	0,264
N. Agron.	Benefit.
0,264	0,00

Nº ELEMENTO	TIPO	Area	Val Total	Elast. c	VTI d = b . c	V. benef e	VTI/ha		VTN/ha	h	j	i = 1,00/j	FHT m = i	Homog n = g.m
							f = d/a	g = (d-e)/a						
1	Marina da Silva	174,00	1.044.000,00	0,90	939.600,00	0,00	5400,00	5.400,00	0,305	1,00	1,00	0,866	4.674,10	
2	MF Rural	20,50	65.600,00	0,90	59.040,00	0,00	2880,00	2.880,00	0,240	1,00	1,00	1,100	3.168,00	
3	D&D Imóveis	49,81	200.000,00	0,90	180.000,00	0,00	3613,73	3.613,73	0,224	1,00	1,00	1,179	4.259,04	
4	D&D Imóveis	308,00	5.250.000,00	0,90	4.725.000,00	0,00	15340,91	15.340,91	0,648	1,00	1,00	0,407	6.250,00	
5	Marata Imóveis	1200,00	56.000.000,00	0,90	50.400.000,00	0,00	42000,00	42.000,00	0,739	1,00	1,00	0,357	15.004,06	
6	Imob. Terras do Cerrado	82,00	3.500.000,00	0,90	3.150.000,00	500.000,00	38414,63	32.317,07	0,729	1,00	1,00	0,362	11.703,30	
7				0,94	0,00	25.000.000,00	#DIV/0!	#DIV/0!	0,779	1,00	1,00	0,339	#DIV/0!	

VTN: Média simples
Média saneada
3.921,25 < valor <
5.254,32
VTI: C. de arbitrio imóvel
11.763,74 < valor <
15.762,97

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO MATEMÁTICO - ESTATÍSTICO

PARÂMETROS ESTAT.	
Média simples	X #DIV/0!
Desvio padrão	S #DIV/0!
Coef. variação (CV)	#DIV/0!
X + S	#DIV/0!
Limite para expurgo	Mínimo
X - S	#DIV/0!

SANEAMENTO AMOSTRAL	
Média saneada	4.587,78
Desvio padrão	1.277,27
Coef. variação (CV)	0,28

TABELA DE STUDENT	
GL	t
5	1,476
6	1,440
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345



Declaro para os devidos Fins que se fizer necessarios os bens Pertencentes ao Sr. MARCELO BALERINI DE CARVALHO : CPF:063.883.198-90
E MONTESA AGROPECUARIA IND.COM.IMP. E EXP.LTDA, CNPJ: 66.223.488/0001-24

DESCRIÇÃO		CLASSE	LOCAL
Aeronave Matricula 13.612	R\$ 200.000,00	AERONAVE	CHACARA
NOBREAK NHS 5000VA SENOIDAL GII	R\$ 9.000,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
CONVERSOR DE MIDIA OPTICA INTELBRAS GGM 1105	R\$ 8.800,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
SERVIDOR DELL POWER EDGE T140	R\$ 8.000,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
SERVIDOR DELL POWER EDGE T130	R\$ 4.000,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
SERVIDOR HP PROLIANT ML110 GERAÇÃO 9	R\$ 3.200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
SWITCH 3COM 48 PORTAS GIGABIT GERENCIAVEL	R\$ 3.000,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
SERVIDOR HP PROLIANT ML310 GERAÇÃO 8	R\$ 2.500,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOTEBOOK LENOVO I7 15 POLEGADAS	R\$ 2.500,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
TV SAMSUNG 58RU70000	R\$ 2.500,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
DELL OPTIPLEX 3020	R\$ 2.400,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
GPS TRIBLE	R\$ 2.300,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PROJETOR EPSON 3200 LUMINES	R\$ 2.000,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PABX LEUCOTRON ACTIVE MD5	R\$ 1.900,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC DELL OPTIPLEX 3040 - FATURAMENTO	R\$ 1.800,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
DELL OPTIPLEX 3050 COM SUPORTE DE MONITOR	R\$ 1.600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC HP I5 - SESMT	R\$ 1.600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO I3 GERAÇÃO 3 - UBS2	R\$ 1.600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOTEBOOK LENOVO I3	R\$ 1.500,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
DIO A270 FURUKAWA	R\$ 1.200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
HD EXTERNO 3 TERABAYTE SAMSUNG	R\$ 1.200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
DELL OPTIPLEX 3050 - LAS	R\$ 1.200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOTEBOOK DELL I3 GERAÇÃO 3 15 POLEGADAS - DEP PESSOAL	R\$ 1.200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOTEBOOK DELL I3 GERAÇÃO 3 15 POLEGADAS - QUALIDADE	R\$ 1.200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOTEBOOK HP I3 GERAÇÃO 4 - SESMT	R\$ 1.200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
TELEFONE IP GRANDSTREAM	R\$ 1.200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
RELOGIO DE PONTO TOPDATA - PORTARIA	R\$ 1.150,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
RELOGIO DE PONTO TOPDATA - UBS2	R\$ 1.100,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
RELOGIO DE PONTO TOPDATA - DEP PESSOAL	R\$ 1.100,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOTEBOOK HP I3 GERAÇÃO 2 15 POLEGADAS	R\$ 1.100,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOTEBOOK ACER I3 GERAÇÃO 2 - OPERACIONAL	R\$ 1.000,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOBREAK ACER I3 GERAÇÃO 3 15 POLEGADAS - OPERACIONAL	R\$ 1.000,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOTEBOOK ACER I3 GERAÇÃO 2 - FAZ VITORIA	R\$ 1.000,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
INTERFACE CELULAR NEO GATE TG 400 LEUCOTRON	R\$ 900,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
CAMERA DE VIDEO CONFERENCIA LOGITECH	R\$ 900,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
IMPRESSORA KYOCERA KX1135 - LAS	R\$ 900,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
UNIFI AP-AC-LR	R\$ 800,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
IMPRESSORA EPSON L395	R\$ 800,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
GPS GARMIN ETREX 10	R\$ 800,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITORES 19 AOC	R\$ 750,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
HD EXTERNO 1 TERABAYTE SAMSUNG	R\$ 700,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
IMPRESSORA EPSON L355 - DEP PESSOAL	R\$ 700,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
UNIFI AP-AC-LITE	R\$ 680,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO I3 GENERICO - MOUSE E TECLADO	R\$ 600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 19 LG	R\$ 600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
UNIFI SGA	R\$ 600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOTEBOOK SAMSUNG CORE 2 DUO - IRRIGAÇÃO	R\$ 600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOBREAK SAMAING CORE 2 DUO - OPERACIONAL	R\$ 600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOTEBOOK HP I3 GERAÇÃO 2 - CONTABIL	R\$ 600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOBREAK 600 VA - ALMOX	R\$ 600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC HP DUAL CORE - PONTO	R\$ 600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOTEBOOK SAMSUNG CORE 2 DUO - CAMERA FRIA	R\$ 600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO I3 GERAÇÃO 3 - MARAZUL	R\$ 600,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 21 LG	R\$ 500,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
GRAVADOR DE BLURAY EXTERNO LG	R\$ 500,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NETBOOK ASUS - LAS	R\$ 400,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO CORE 2 DUO E7400 - FATURAMENTO	R\$ 400,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
SWITCH TPLINK 12 PORTAS - DEP PESSOAL	R\$ 400,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO CORE 2 DUO - MARAZUL	R\$ 400,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO I3 3240 - OFICINA	R\$ 350,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO CORE 2 DUO E7400 - OFICINA	R\$ 350,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO I3 3220 - ALMOX	R\$ 350,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO CORE 2 DUO E7400 - ALMOX	R\$ 350,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO CORE 2 DUO E7500 - ALMOX	R\$ 350,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO DUAL CORE - PORTARIA	R\$ 350,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO DUAL CORE - DEP PESSOAL	R\$ 350,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO DUAL CORE - COMPLEXO LAVADOR	R\$ 350,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
SERVIDOR MONTADO CORE 2 DUO PABX	R\$ 300,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO CORE 2 DUO E7400 ADMINISTRATIVO	R\$ 300,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
APARELHOS TELEFONICOS SIEMENS	R\$ 300,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOBREAK 1200VA - CONTABIL	R\$ 300,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO CORE 2 DUO E7400 - FATURAMENTO	R\$ 300,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOBREAK 1200 VA	R\$ 300,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
SWITCH TPLINK 12 PORTAS	R\$ 300,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 21 PHILIPS - FATURAMENTO	R\$ 250,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 21 LG - OFICINA	R\$ 250,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
PC MONTADO PENTIUM 4 - TRANSPORTE	R\$ 250,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
IMPRESSORA DE CHEQUE BEMATECH DP20	R\$ 200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOBREAK 600 VA - LAS	R\$ 200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOBREAK 3000VA -- FATURAMENTO	R\$ 200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOBREAK 600VA - TRANSPORTE	R\$ 200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOBREAK 600VA - UBS2	R\$ 200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
NOBREAK 600VA - COMPLEXO LAVADOR	R\$ 200,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
ATA VOIP LINKSYS - DEP PESSOAL	R\$ 180,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA



APARELHO TELEFONICO LEUCONTRON ORBIT	R\$	150,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 19 AOC - LAS	R\$	150,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 19 AOC - FATURAMENTO	R\$	150,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 19 AOC - OFICINA	R\$	150,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 19 AOC - OFICINA	R\$	150,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 19 AOC - PORTATIA	R\$	150,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITORES 19 AOC - MARAZUL	R\$	150,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITORES 19 AOC - COMPLEXO LAVADOR	R\$	150,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
DELL OPTIPLEX 3040	R\$	140,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 15 LG - LAS	R\$	100,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 17 LG - FATURAMENTO	R\$	100,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
RELOGIO DE PONTO DIMEP	R\$	100,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 17 AOC - TRANSPORTE	R\$	100,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
MONITOR 17 AOC - UBS2	R\$	100,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
ROTEADOR WIRELESS TPLINK - MARAZUL	R\$	100,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
TELEFONE SEM FIO PANASONIC	R\$	90,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
APRESENTADOR TARGUS	R\$	60,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
APARELHOS TELEFONICOS SIEMENS DEP PESSOAL	R\$	60,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
ROTEADOR WIRELESS TPLINK - DEP PESSOAL	R\$	50,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
APARELHO TELEFONICO SIEMENS - MARAZUL	R\$	30,00	COMPUTADORES E PERIFERICOS	CHACARA
COLHEITADEIRA MASSEY FERGUSON E PLATAFORMA	R\$	400.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
COLHEIDORA DE BATATA MARCA DEWULF	R\$	398.872,06	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
COLHEITADEIRA, NOVO, MODELO MF 9790 E SERIE 97933752	R\$	226.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR PATRIOT 350 CHASSI - 355323, COR - VERMELHO, MARCA - CASE - MOTOR - 36233590, SERIE - 535008	R\$	175.226,76	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR PATRIOT 350, CHASSI - 35569, COR - VERMELHO, MARCA - CASE - MOTOR - 36248634, SERIE - 535008	R\$	175.226,76	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA NEW HOLLAND CHASSIS Z8CN41216, SERIE NH31C40033 NH T8.355,	R\$	140.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA NEW HOLLAND CHASSIS ZCCN41, SERIE NH31C4 0034 NH T8.355	R\$	140.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
3 TRATORES NEW HOLLAND MOD. 109/7630 CHASSIS 309191, SERIE N410621/ CHASSIS 309185 SERIE N410620/CHASSIS	R\$	105.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA MASSEY FERGSION MODELO MF7315/4K E SERIE 7415365	R\$	104.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
2 GERADORES MODELO GGMG 42N171 SIL USQ 21C 38/22 E GGMG 35N 51SIL USQ 21C 38/12	R\$	98.120,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
COLHEIDORA DE CAFE JACTO KTR ADVANCE	R\$	95.480,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA MASSEY FERGUSON MODELO MF 7390 E SERIE 73935363	R\$	95.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR JOHN DEERE 7815 4X4 CHASSI 1BM7815XHAH090677	R\$	92.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR JOHN DEERE 7815 4X4 CHASSI 1BM7815XVAH090612	R\$	92.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
3 PLANTADORA ADUBADORA JM 7090PD GUERRA EX PANT 12/121 SERIE 130/2, 131/2, 132/2,	R\$	90.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA MASSEY FERGUSON MODELO MF 7390 K E SERIE 739333612	R\$	90.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA MASSEY FERGUSON, MODELO MF 7390 E SERIE 739341972	R\$	90.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA MASSEY FERGUSON, MODELO MF 7415 K E SERIE 74153432334	R\$	90.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
COLHEITADEIRA JOHN DEERE 1550, VERSAO BASICA CHASSIS CQ 1550A044331 C/ PLANTAFORMA DE CORTE JOHN DEE	R\$	88.872,12	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA MASSEY FERGUSON MODELO MF 7350 E SERIE 735338769	R\$	84.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR JOHN DEERE 5425 N 4X4 78HP CHASSI P05425X03585	R\$	82.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
COLHEIDORA DE BATATA, MARCA GRIMME MODELO SE 150/60	R\$	82.721,89	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
2 PLANTADEIRA PA JN7090PD GUERRA EX PANT 12/10L	R\$	82.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
COLHEIDORA DE BATATA, MARCA GRIMME MODELO SE 150/60	R\$	80.288,89	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLANTADEIRA JOHN DEERE 2115 15 LINHAS CHASSI 1CQ2115AJA009104	R\$	78.880,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLANTADEIRA JOHN DEERE 2115 15 LINHAS CHASSI 1CQ2115ATA00911	R\$	78.880,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA MASSEY FERGUSON, MODELO MF-7390/4 K SERIE 739318468	R\$	78.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MASSEY FERGUSON MOD.292/4 CILINDROS 15 CV C/ PESO DIANTEIRO E TRASIEIRO	R\$	75.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
02 Empilhadeiras Comb Hyster Nfs 134122 134125	R\$	74.585,24	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
2 TRATORES MASSEY FERGSION MOD. MF4275/4F E SERIE 4275379400 E 4275379452	R\$	72.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
2 TRATORES MASSEY FERGSION, MOD MF4275/4F E SERIE 4275377814 E 4275377493	R\$	72.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PIVOT USADO, MARCA PIVOT	R\$	70.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLATAFORMA DE CORTE, NOVO, MODELO DRAPPER DYNA E SERIE 10633991	R\$	68.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR AUTOMOTRIZ MARCA MONTANA, MODELO PARRUDA, SERIE 04K4500433/ ADUBADEIRA KOMANDER 6	R\$	68.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Container M-25 NF 34560	R\$	65.433,54	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
2 EXANDAS ROTATIVAS MARCA STRUIK, MODELO 4RF310, SERIE 295511 E 295611,	R\$	65.253,72	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
RACKS METALICOS	R\$	64.810,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
2 TRATORES NEW HOLLAND MODELO TL 85 EXITUS PLATAFORMADO SERIE L8ECR400827, CHASSIS Z6CB16456, MOTOR	R\$	64.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Seml Reboque Francha CT lencois NF 1329	R\$	62.852,83	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
PULVERIZADOR MARCA MONTANA MODELO MA 327 H	R\$	62.232,52	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
2 CONJUNTOS DE IRRIGACAO	R\$	60.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR COLUMBIA A-18 SERIE 8800 CAPACIDADE 2000 L	R\$	57.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
RECOLHEIDORA DE CAFE	R\$	57.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ARRUADOR P. DUPL0 N.139/09 PENEIRA PARA VARRICAO C/VENTILADOR	R\$	56.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR,MODELO: GGMG 44N 181 SUPSL	R\$	55.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Container M-18	R\$	55.466,18	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
TRATOR MARCA MONTANA MODELO LANDPOWER 1.40 PLAT SERIE 06J5000004,	R\$	54.930,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
SEMEADORA SEMEATO	R\$	52.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Empilhadeira Eletrica Marca Still Brasil M FMX17	R\$	50.106,78	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
2 PULVERIZADORES MARCA MONTANA RANGER 3.000 COM 25 METROS DE BARRAS SERIES 5G373097, 5G373096 NFS	R\$	48.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLATAFORMA DE MILHO, NOVO, MODELO MF G 5 716L E SERIE 716L1329	R\$	46.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLANTADORA, MARCA MASSEY FERGUSSON, MODELO MF 711 HF-45, NOVA, SERIE MFO7000248	R\$	44.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR MARCA MONTANA MODELO RANGER 3000 E SERIE 131373588	R\$	36.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR MARCA MONTANA, ANO DE FABRICACAO 213, NOVO, MODELO RANGER 3000 E SERIE 131373590	R\$	36.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR MARCA MONTANA, ANO DE FABRICACAO 213, NOVO, MODELO RANGER 3000 E SERIE 131373591	R\$	36.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR MARCA MONTANA, MODELO RANGER 3000 E SERIE 131373588	R\$	36.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
8 CONTAINERES	R\$	35.980,82	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR NEW HOLLAND CHASSIS 31166, SERIE 31771	R\$	35.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Empilhadeira Comb HYSTER -Serie A9977Y14783K	R\$	34.615,81	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
Empilhadeira Comb HYSTER -Serie A9977Y14784K	R\$	34.615,81	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
TANKER MAGNU NOVA, MARCA JAN E MODELO JAN TANKER 17000	R\$	33.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA NEW HOLLAND CHASSIS Z6CB14993 SERIE L8ECR400798	R\$	32.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA NEW HOLLAND CHASSIS Z6CB14997, SERIE L8ECR400797	R\$	32.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA NEW HOLLAND CHASSIS Z6CB15065, SERIE L8ECR400795,	R\$	32.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA NEW HOLLAND CHASSIS Z6CB15066, SERIE L8ECR400796,	R\$	32.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLANTADEIRA, ANO DE FABRICACAO 2009 MARCA JUMIL GUERRA MODELO 7090	R\$	32.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR JOHN DEERE 463 4X4 CHASSI 1BM563XKA4093880	R\$	31.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
EMPLIHADORA MARCA CLARK MODELO C25L MOVIDA A GLP, SERIE P232L17129663CNF	R\$	30.826,81	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA NEW HOLLAND CHASSIS Z5CB06571, SERIE TL 75R41163	R\$	30.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLANTADEIRA MARCA JUMIL GUERRA MODELO 7090	R\$	28.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MAQUINA COLHER CAFE MARCA: MIAC COLOMBO LIN/MOD MIACMASTER CAFE SERIE 12166/210	R\$	27.333,33	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TATU AST MARCA MARCHESAN MODELO MATC 450 15 HAS E SERIE 1107/3786	R\$	27.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Container 6018F 26 M NF 23386	R\$	26.923,42	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA



Reboque P/Transporte de Container NF 34563	R\$ 26.117,73	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
Reboque Para Transporte de Container NF 34564	R\$ 26.117,73	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
RADO REVERSIVEL IKEDA, MODELO MRD5, SERIE 2161617,	R\$ 26.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA MASSEY FERGUSON MOD. 265 2E ESTREITO), 04 CILINDROS , 65 V SERIE 2652 23660, C/ PESOS DIANTE	R\$ 26.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONJUNTO DE IRRIGACAO	R\$ 25.625,37	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
6 CONTAINERS 618-F	R\$ 25.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
6 CONTAINERS GRIMALDI	R\$ 25.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
2 PULVERIZADORES MARCA JACTO MODELO JACTO ARBUS 2000/850 GOLD. SERIE 475558	R\$ 24.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BOMBA KSBWKL125/93 C/CARR.USADA	R\$ 24.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TOMBADOR DE CACAMBA ROOL ON/OF, NOVO	R\$ 23.960,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MASSEY FERGUSON MODELO 265 2F, 04 CILINDROS 65 CV,NUMERO SERIE 2652224779, EQUIPADOS COM PES	R\$ 23.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR NH TT-3880 F CAFFEIRO	R\$ 23.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Equipamento Hidraulico Roll-On Roal Off NF 34561	R\$ 22.909,64	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
Equipamento Hidraulico Roll-On Roll-Off NF 34562	R\$ 22.909,63	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
Reboque para Transporte Container Julieta NF 21431	R\$ 21.795,15	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
Reboque para Transporte Container Julieta NF 23385	R\$ 21.795,15	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
2 PULVERIZADORES MARCA MONTANA MODELO ECO RANGER 2000, BARRA ASTH 18 M 36 BICOS) COMANDO DE PULV	R\$ 21.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MARCA NEW HOLLAND CHASSIS 298861 ,SERIE 7X118	R\$ 21.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Guindaste Veicular Mod H-12000 Hincol	R\$ 21.041,47	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
BOLSA PARA SILO AGRINPLEX 9 PES MAQUINA EMBOASADORA DE GRAOS EGS 900	R\$ 20.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTO BOMBA IMBIL COM UMA SUCCÃO, 1 CANO	R\$ 20.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CORREIRA TRANSPORTADORA MOTORIZADA,	R\$ 20.040,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR MARCA MASSEY FERGSON, NOVO, MODELO MF930 E SERIE 93355338	R\$ 20.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
EXTRATORA DE GRAOS MARCA MARCHER MODELO OUT GRAIN 210. SERIE 304/11	R\$ 19.753,32	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
REBOQUE MARCA GRIMALDI MODELO ROLL-ON ROLL-OFF. SERIE 5696,	R\$ 19.553,04	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONJUNTO DE IRRIGACAO CONVENCIONAL	R\$ 19.000,80	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR NEW HOLLAND CHASSIS 294512,SERIE 7E153	R\$ 18.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR NEW HOLLAND CHASSIS 294516,SERIE 5E150	R\$ 18.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Equipamento Hidraulico Rool-on NF 21428	R\$ 18.376,30	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
Roll-on-Off GR 25 NF 23383	R\$ 18.376,30	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
ROTOR VAZADEIRA MARCA WEG, NOVA, MODELO COM-12	R\$ 18.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MAQUINA DE LIMPEZA MARCA ROTA MOD. MLR 1S CAPACIDADE 1S TONELADAS	R\$ 18.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
SEMEADORA DE ARRASTO MARCA MASSEY FERGUSSON, MODELO MF 621 L17	R\$ 18.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ARRANCADEIRA DE BATATA DE 2L MODELO WH-20 2L SERIE 3S E ESTEIRAS COM ENGENRAGEM	R\$ 17.434,14	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLATAFORMA DE CORTE FLEXIVEL 17 PES MARCA NEW HOLLAND CHASSIS Y4C72142 SERIE 17FBH20319	R\$ 17.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
EQUIPAMENTO HIDRAULICO MARCA GRIMALDI SERIE 1336.5B5981	R\$ 17.079,99	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MASSEY FERGUSON MODELO 275/2 04 CILINDROS 75CV C/ PESOS DIANTEIROS E TRASEIROS	R\$ 16.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ARRANCADEIRA DE 2L ARRASTO MOD: WH-20.2L, SERIE 0064	R\$ 16.675,74	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR MARCA MONTANA MODELO AUTOMO UMIRO DE SERIE 1F450011	R\$ 16.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
IMPLEMENTO RTAC E CAÇAMBA TRAPEZOIDAL	R\$ 16.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR JOHN DEERE 543 4X2 PF 54500 SERIE CQ543A15241 MOTOR J04045D0103	R\$ 15.576,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
10 MOTOREDUTOR HP, NOVOS	R\$ 15.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PARADORA DE SOLO 3200M, SERIE 022,	R\$ 15.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PICADOR DESINTEG MARCA JUMIL, SERIE 197838-2,	R\$ 15.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR MODELO GEP44 E SERIE JLESO1858	R\$ 14.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
UNIDADE MOVEL PARA TRANSPORTAR E ARMAZENAR COMBUSTIVEL, MODELO NSTQ140804B5314	R\$ 14.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONJUNTO DE IRRIGACAO CONVENCIONAL, NOVO,	R\$ 14.556,99	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ORNO NARDINI ND 325 X 22L	R\$ 14.464,38	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
200 TUBOS DE AÇO E 2 CONJUNTOS DE TUBOS INTERMEDIARIO 6.5 DE IRRIGAÇÃO	R\$ 13.051,92	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ARRUADOR SOPRADOR MIAC COLOMBO, NOVO, SERIE 15955/213	R\$ 12.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR GMG GEM 038KVA, SERIE 038009216,	R\$ 12.760,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MAQUINA ARRUADOR SOPRADOR DUPLA PARA CAFE, MARCA MIAC COLOMBO CHASSI: 12155/210 LN/MOD:MIACAR	R\$ 12.666,67	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR, NOVO, MODELO: GMG 10 ABR USMAN	R\$ 12.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR, NOVO, MODELO: GMG 10 W51 ABR USMAN,	R\$ 12.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOR, USADO,	R\$ 12.226,39	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
2 GRUPO DIESEL GERADOR MAQ. MOTOR NUMERO 61783 E 59689 ,OM 12075/12074	R\$ 12.026,40	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PODADERA LATERAL MODELO PIRAMIDE 3000, SERIE 213,	R\$ 12.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MASSEY FERGUSON 275 4 L -75 -CV , SERIE 275044262, MOTOR 6133 F	R\$ 12.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOR CUMMINS CTB SERIE 3508294	R\$ 11.640,19	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONJUNTO DE EQUIPAMENTO PARA ABASTECIMENTO	R\$ 11.340,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONJUNTO DE IRRIGACAO POR ASPERCAO	R\$ 11.238,30	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOREDUTOR, NOVO, MODELO 06 HP VALMONT	R\$ 11.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONJUNTO DE IRRIGACAO POR ASPERSAO/MICRO - ASTA LUB POTE 2,4KG, KIT ASPERSORES/CONEXOES/REGISTRO AM	R\$ 10.964,80	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
2 MOTORES DIESEL ESTACIONARIO MARCA SCANIA,MODELO DS/11	R\$ 10.900,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ARRANCADEIRA DE BATATA GRIMME SERIE DI 1500	R\$ 10.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR OLYMPIAN MOD. GEP44 440v, IDNO: ENO4465,	R\$ 10.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CAB TANDEM CH MARCA JUMIL MODELO JM7090PD E SERIE 212/360794-1	R\$ 10.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CAB TANDEM CH MARCA JUMIL ODELO JM7090PD E SERIE 212/360794-2	R\$ 10.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
COMPRESSOR 12, PCM COMPACTO, SERIE SRP325/250, MODELO 5BAR SCHULZ,	R\$ 10.396,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOR 4 CILINDROS	R\$ 10.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
EMPILHADERA AUTOPROPULSORA	R\$ 10.182,69	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Car Reboque/PR. Contein.Placa HEU 1131	R\$ 10.176,73	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
6 MOTOREDUTOR HP, NOVOS,	R\$ 10.173,19	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ROTO CANTEIRADOR E TURBO CANTEIRADOR	R\$ 9.267,20	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ENXADA ROTATIVA S LINHAS , NOVO, MODELO CLK ER 5L	R\$ 9.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Container 6018F 26 M NF 23387	R\$ 8.974,47	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
TRATOR MASSEY FERGUSON MOD. 275	R\$ 8.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRINCHA ,ANO DE FABRICACAO 213, NOVA, MARCA VICON E MODELO TRP 160 SERIE 5844	R\$ 8.760,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ADUBADERA MARCA KAMAQ, MODELO KAMA KOMANDER 22	R\$ 8.280,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MASSEY FERGUSON MOD. MF 275 SERIE 216008236-04	R\$ 8.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CAIXAS PLÁSTICAS	R\$ 8.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CARROCEIRA PLATAFORMA PARA TRANSPORTE MARCA BUSA, MODELO PT-25 E SERIE 111129	R\$ 7.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLAINA DIANTEIRA E GUINCHO PARA BIG BAG MODELO PAD-450 CONCHA PAD 450 CJ	R\$ 7.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
EMPILHADERA AUTOPROPULSORA MARCA CLARK MOD C25L	R\$ 7.620,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
REBOQUE MARCA ASA C/ ROD.	R\$ 7.273,54	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
KIT TURBINA TANDEM MARCA JUMIL, , MODELO JD 7500/7810/8400	R\$ 7.120,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
750 BINS DE MADEIRA E UM TOMBADOR DE BINS	R\$ 7.039,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOR USADO, MODELO MERCEDES 0M 447 06 CIL	R\$ 6.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BOMBA MARCA SEW , SERIE A0536L01	R\$ 6.584,40	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
AIXA MUDANCA, MARCA MERCEDES-BENS, ANO DE FABRICACAO 212, NOVA, MODELO G221 E CHASSIS 98M 958268 8	R\$ 6.571,50	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
166 TUBOS AÇO ZN 159MMX6M, 166 GUARNIÇÃO 159MM, 1 VALVULA 159MM	R\$ 6.500,60	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TANQUE DE COMBUSTIVEL 2.000 LITROS	R\$ 6.491,20	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLAINA AG DIANT. STARA PAD-500 C/C L C/BIG-BAG1000	R\$ 6.282,80	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA



TRINCHA VICON, MODELO TRL-160	R\$	6.280,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MTS MECAPAS SERIE 2904	R\$	6.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
SISTEMA DE IRRIGACAO POR ASPERSAO	R\$	6.199,53	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ADUBADEIRA DE BATATA NOVA, MODELO 4L	R\$	6.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PICADOR DESINTEG JM TR 4.200	R\$	6.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR MARCA MONTANA MODELO : SUPREMA 2080 , PNEU 11L 15 SERIE 5K42025	R\$	6.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR MARCA MONTANA MODELO : SUPREMA 2080 ANO FABRICA0 2.5 N.SERIE 5D42021	R\$	6.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
SERRA DECOTADEIRA MODELO SRL, SERIE 1737	R\$	6.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
Grade GMCRD Baldan	R\$	6.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA
36 CANOS, 1 MOTOR MB	R\$	5.999,92	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONTROLADOR DE TRACAO,	R\$	5.976,52	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ROLO DESTORROADOR MARCA AGRIMEC MODELO RDC E SERIE 93112	R\$	5.920,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONJUNTO DE IRRIGACAO	R\$	5.508,81	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLANTADEIRA JUMIL PA JM2980PD EXACTA MIL PANT 15/14	R\$	5.480,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BALANCA ELETROICA 100 KG E SUPORTE PARA SACARIA 25 X 50KG	R\$	5.318,40	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BALANCA ELETROICA 100 KG E SUPORTE PARA SACARIA 25 X 50KG,	R\$	5.318,40	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CULTIVADOR NOVO MODELO TC12 EQUIPADO COM MOTOR NSB95T YANMAR DE 11 CV A 2400 RPM, SEM ROTATIVA,	R\$	5.237,24	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOR 6CIL COM INTERCULER, USADO, MARCA CUMMINS	R\$	5.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TANQUE 16000 LITROS	R\$	5.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ROCADEIRA MARCA KAMAQ, MODELO ROCADEIRA KDD 260 ECO CRUISER NOVO, SERIE A12113467 ADQUIRIDO NA DI	R\$	5.078,40	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
S MOTORREDUTORES RMU 40, MOTOR TRIFASICO, NOVOS	R\$	5.044,28	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ARADO SUBSOLADOR AUTOMATICO LASER MODELO ASA CR. 9-9 BRACOS LONGOS BICO DE 3 COM ROLO DE STORROA	R\$	4.920,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
DISTRIBUIDOR DE CORRETIVO/SEMENTES NEVEIROI 5.004	R\$	4.920,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONTAINER , NOVO, MODELO CHASSI PARA ADAPTACAO 8.000MM	R\$	4.880,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GRADE NIVELADORA	R\$	4.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GUINCHO GIRATORIO, ANO DE FABRICACAO 212, NOVO, MODELO DIVS GUINCHO GIR. 2000	R\$	4.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TORNO MECANICO NARDINI MOD. 300 III DE 1,5 M C/PERENCES	R\$	4.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GRUPO DE GERADORES AGRIBAM BAMBOZZI 30 KVA, TRIFASICO, ART 440, MOVEI,	R\$	4.621,60	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRICICLO VERMELHO, MARCA YINGANG PROTORK HD 200P, SERIE OCPT0010	R\$	4.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GUINCHO TATU MARCA MARCHESAN MODELO TATU GATG-RO E SERIE 210/705	R\$	4.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
STEIRA DE RAMA,	R\$	4.374,18	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR	R\$	4.320,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
VALETADEIRA CHASSIS 139108, SERIE 139108	R\$	4.240,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
100 TUBOS DE AÇO	R\$	4.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLATAFORMA PARA TRANSPORTE MODELO PT-25 MARCA BUSA DE FABRICACAO NACIONAL. NR.: DE SERIE: 10882	R\$	4.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TANQUE DE COMBUSTIVEL NOVO	R\$	4.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MASSEY FERGUSON 275, SERIE 066363	R\$	4.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR NOVA, MARCA GERAFORTE E MODELO ELETROGENEO	R\$	3.948,22	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
LANCER 500 TR DISTRIBUIDOR ADUBO E CALCARIO MARCA JAN SERIE: A-NR 1DCC22	R\$	3.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONJUNTO DE IRRIGACAO	R\$	3.719,48	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ROCADEIRA F5 280 STIHL SERIE 360.231.825 / 360.231.820	R\$	3.680,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
DISTRIBUIDOR DE FERTILIZANTES PRECIS 16005A-24M	R\$	3.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
SILOBOLSA AGRINPLEX 9 PES	R\$	3.500,01	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
LANCER MASTER 1200 HIDRAULICO MARCA JAN CHASSI DDM0206400A00	R\$	3.440,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MAQUINA PARA SOLDAGEM, NOVA, MODELO ABC TUB 1.60M	R\$	3.404,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TANQUE DE COMBUSTIVEL, NOVO, MODELO 5.000 L	R\$	3.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOR CONTROL CAN, NOVO	R\$	3.333,14	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
VALETADEIRA CHASSIS 139108, SERIE 139108	R\$	3.328,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLAINA	R\$	3.300,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR MARCA: JACTO CHASSI: 451916 LIN/MOD: JACT PULV. PH-400 AS	R\$	3.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
REBOQUE TANQUE MARCA ANO DE FABRICACAO 1981	R\$	3.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PLANTADEIRA DE BATATA , 1 PICA0 CANTEIRADOR 1.5	R\$	3.170,26	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTO. MARCA YAMAHA MODELO XTZ 125 K	R\$	3.160,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTO. MARCA YAMAHA MODELO XTZ 125 K,	R\$	3.160,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
DETRICADEIRA MANUAL CAFE	R\$	3.159,61	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR MARCA CUMMINS MODELO 4B3.9-G2,	R\$	3.125,64	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR, MARCA CUMMINS MODELO 4B3.9G2,	R\$	3.125,64	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
IMPLEMENTO DF FERTY 880 06DPAN/3D-300 KG/BR504, 20M/RA1	R\$	3.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TRATOR MASSEY FERGUNSON MDO. 292/4 15 CV 04 CILINDROS	R\$	2.824,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONJUNTO DE IRRIGACAO	R\$	2.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BOMBA BEW 150/3, USADA	R\$	2.720,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
COMPRESSOR HG 3P4/315-45 220-380	R\$	2.662,52	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BOMBA DAGUA TRIFASICA SCHNEIDER, MODELO A155, NOVA	R\$	2.636,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
10 CANOS E ACESSORIOS PARA IRRIGACAO	R\$	2.535,20	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR MODELO PH400 MARCA JACTO , SERIE 38658-A6, CHASSIS38658-A6	R\$	2.500,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GUINCHO MARCA: MARCHESAN CHASSI: 208/5766 LIN/MOD: TATU GATG-RO	R\$	2.496,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GUINCHO MARCA: MARCHESAN CHASSI: 208/5767 LIN/MOD: TATU GATG-RO	R\$	2.496,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
F FERTY 8000 06DPAN/3D-300 KG/BR04, 20M/RA1	R\$	2.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
DF FERTY 870 06DPAN/3D-300 KGS/BR5-04, 20M/RA1	R\$	2.364,28	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
PULVERIZADOR ATOMIZADOR PARA CAFE ARBUS 2000 GOLDEN, JACTO	R\$	2.360,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
REBOQUE MARCA ASA C/ ROD. UNICA 613-14/10	R\$	2.320,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
DUBADEIRA MARCA KAMAQ, MODELO KOMANDER 22 CD HP SERIE C1111115173	R\$	2.280,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
VIVEIRO PARA GERMINACAO E PRODUCAO PARA HORTICULTURA	R\$	2.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MISTURADOR METALICO ESTACIONARIO PARA SEMENTES SISTEMA HIDRAULICO PARA TRATOR COM MOTOR ELETRIC	R\$	2.108,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TERRACEADOR REV.MOD.TA18X24	R\$	2.060,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ENXADA ROTATIVA C/LIMIT.DE TORQUE AP.INSET.E ADUBAD.MOD.ERIA380 MARCA WATANABE	R\$	2.000,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
COMPRESSOR AR MSW 600PORT/4252 CONT TRIF 4P 60 HZ 220V SCHULZ	R\$	1.988,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTO MARCA YAMAHA MODELO XTZ 125,	R\$	1.920,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR DIESEL YANMAR	R\$	1.860,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
SOPRADOR MARCA STIHL MODELO MAGNUM BR 600, SERIE 284.93.735	R\$	1.824,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GUINCHO HIDRAULICO PARA 1.000 KGS MOD GHR-1000 A C/PLATAFORMA)	R\$	1.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GUINCHO HIDRAULICO REBOCAVEL PARA 1.000 KGS MOD. GHR-1000 COM PLATAFORMA)	R\$	1.800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
DETERMINADOR DE UMIDADE DIGITAL, MARCA GEHAKA, NOVO, MODELO: G600 I,	R\$	1.697,55	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONJ. COMPLETO DE IRRIGACAO P/ LAVOURA AD.	R\$	1.640,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
DF FERTY 870 04DPAN/02F	R\$	1.616,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
RODADOR DE CAFE PARA CULTIVADOR NOVO MODELO TC12 EQUIPADO COM MOTOR NSB95T YANMAR DE 11 CV A 24	R\$	1.600,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
REDUTOR DE UMIDADE 90B14, SERIE 29211,	R\$	1.498,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ARRANCADEIRA DE BATATA MOD.2LMT C/ ESTEIRA TRANCADA PASSO 50MM VULCAN.E RODAS DIANT/TRAZ.LIMIT	R\$	1.400,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CULTIVADOR P/ COB. PLANTIO DIRETO MARCA TATU AD	R\$	1.388,80	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
RESERVATORIO METALICO MOD 3.000 LT	R\$	1.370,85	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
GERADOR TRIFASICO MARCA BAMBOZZI	R\$	1.360,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ROCADEIRA MARCA MARCHESAN CHASSIS 1195/5570 SERIE 1195/5570	R\$	1.360,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
TANQUE AEREO METALICO, CAPACIDADE DE 3.000 LITROS	R\$	1.320,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA



TANQUE DE 3.000 LITROS	R\$ 1.320,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ENXADA ROTATIVA CANTEIRADEIRA MAFES/ESPECIAL	R\$ 1.312,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
SILO PARA REFUGO BATATAS	R\$ 1.280,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
JOGO DE ESTEIRA M 30, NOVA	R\$ 1.240,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ARRUADOR ESTRELA	R\$ 1.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
DISTRIBUIDOR DE ESTERCO LIQUIDO MARCA: INCOMAGRI CHASSI 436/2009 LIN/MOD INCO DELN-4000A SERIE 436/20	R\$ 1.200,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BALANCA ELETRONICA, NOVA, MODELO GNB 120 KG/ GN 10K	R\$ 1.120,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
CONJ. DE MROPULVERIZADOR DE ACIONAMENTO ELETRICO MOD.MAFLEX 87 AD.	R\$ 1.116,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOBOMBA MODELO BD710CFE 2POL	R\$ 960,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOSERRA 40/ CM,MODELO: 36 RS SERIE FC182ACABF1CC84D41A,	R\$ 940,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
SOPRADOR A GASOLINA, NOVO, MODELO BBX7600G	R\$ 920,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BR 600 MAGNUM SOPRADOR COSTAL SERIE 282211430	R\$ 902,90	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ADUBADEIRA KOMANDER H15RT MARCA KAMAQ, CHASSIS B105/5856 SERIE B105/5856	R\$ 880,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOSERRA MARCA STIHL, MODELO MS 381 E SERIE 364.02.667	R\$ 880,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTO SERRA, ANO DE FABRICACAO 213 MARCA STIHL, MODELO MS 381	R\$ 840,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ENXADA ROTATIVA COM 4 LINHAS COM APLICADOR DE INSETICIDAS KAMAQ	R\$ 800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOSERRA, MODELO MS 381, 40 CM/16 36 RS	R\$ 800,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTO SERRA MODELO 066 MD SABRE 63CMTS MARCA STIHL SERIE 360.125.549	R\$ 760,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOBOMBA MODELO B4T12	R\$ 752,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
SISTEMA DE IRRIGACAO	R\$ 714,38	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
2 MOTOBOMBA, MODELO B4T 710 L	R\$ 680,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MAQUINA CONDENSADORA E UMA MAQUINA EVAPORADORA, MARCA ELGIN, MODELO HW 12K 220/1	R\$ 679,60	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOBOMBA, NOVA, MARCA HONDA	R\$ 676,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BOMBA THEBER, NOVO,MODELO RL-16 3,0CV TRIFASICO 4V 60HZ IP-55	R\$ 664,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
ADUBADEIRA KAMAQ 22 BICA DIANTEIRA	R\$ 640,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BALANCA RAMUZA INOX CAP. 300KG	R\$ 633,20	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTO SERRA O8S SABRE 43 CMTS MARCA STIHL SERIE 360.31.638	R\$ 560,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BALANCA FELIZOLA IDM 30/3 SERIE 133	R\$ 541,15	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
APARADOR DE CERCA VIVA MARCA MAQUITA, MODELO HTR5600, SERIE 2958574	R\$ 540,25	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOBOMBA NOVA, MODELO B4T 708E 3POL	R\$ 540,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOBOMBA BRANC, NOVA, MODELO B4T 710L	R\$ 460,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOBOMBA BRANCA B4T 710L2,	R\$ 460,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOBOMBA BRANCA, NOVA, MODELO B4T 710L	R\$ 460,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOR HIDRAULICA OMP 200	R\$ 440,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
BALANCA MOD EA 15	R\$ 408,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOBOMBA, NOVA, MODELO B4T 710L 2,	R\$ 360,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOBOMBA MODELO B4T 710L 2POL	R\$ 340,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOBOMBA, MODELO B4T 710 L,	R\$ 320,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
MOTOBOMBA, MODELO B4T 710 L	R\$ 312,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
QUEBRA VENTO MARCA JAN	R\$ 228,00	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
SISTEMA DE IRRIGACAO	R\$ 108,03	IMPLEMENTO E EQUIPAMENTO	CHACARA E FAZENDA
6 AR CONDICIONADO	R\$ 10.000,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
2 BALANCA DE PRECISAO	R\$ 9.000,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
7 AR CONDICIONADO	R\$ 8.000,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
4 ARMARIO + BANCADA DE PEDRA	R\$ 4.000,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
32 PRATELEIRA AÇO	R\$ 2.560,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
1 TV LED 50"	R\$ 2.500,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
15 ARMARIO BAIXO C/ GAVETAS	R\$ 2.250,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
1 AR CONDICIONADO	R\$ 2.000,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTAINER
1 CERVEJEIRA GRANDE	R\$ 2.000,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
1 MESA MADEIRA REUNIÃO + 10 CADEIRAS	R\$ 1.800,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
21 PRATELEIRAS AÇO	R\$ 1.680,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTABILIDADE
11 MESA EM L COM GAVETA	R\$ 1.650,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
6 ARMARIO ALTO	R\$ 1.200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
8 MESA C/ GAVETA	R\$ 1.200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM OPERACIONAL
8 MESA EM L COM GAVETA	R\$ 1.200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
1 AUTOCLAVE	R\$ 1.000,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
1 CAFETEIRA EXPRESSO	R\$ 1.000,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
1 GELADEIRA	R\$ 1.000,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
2 MESA MADEIRA GRANDE	R\$ 1.000,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
4 ARMARIO AÇO DE GAVETAS	R\$ 800,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO PEÇAS
4 ARMARIO ARQUIVO AÇO ALTO	R\$ 800,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
1 BALANCA DE PRECISAO	R\$ 800,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTAINER
1 FREEZER PEQUENO	R\$ 800,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DESPENSA (LAVADOR)
1 GELADEIRA DUPLEX	R\$ 800,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
10 PRATELEIRAS AÇO	R\$ 800,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO PEÇAS
13 CADEIRA C/ RODAS	R\$ 780,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
1 AR CONDICIONADO	R\$ 700,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 1
1 AR CONDICIONADO	R\$ 700,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 2
1 AR CONDICIONADO	R\$ 700,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 3
1 AR CONDICIONADO	R\$ 700,00	MOVEIS E UTENSILIOS	OFICINA
1 AR CONDICIONADO	R\$ 700,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM OPERACIONAL
1 AR CONDICIONADO	R\$ 700,00	MOVEIS E UTENSILIOS	UBS 02
1 CAFETEIRA INDUSTRIAL	R\$ 700,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
3 ARMARIO ALTO AÇO	R\$ 600,00	MOVEIS E UTENSILIOS	OFICINA
3 ARMARIO ARQUIVO AÇO	R\$ 600,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
1 ARMARIO IMBUTIDO	R\$ 600,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 1
1 ARMARIO IMBUTIDO	R\$ 600,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 2
1 ARMARIO IMBUTIDO	R\$ 600,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 3
1 FRIADOR BATATA	R\$ 600,00	MOVEIS E UTENSILIOS	COZINHA LAVADOR
4 MESA / GAVETA	R\$ 600,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO PEÇAS
3 CADEIRA C/ RODAS	R\$ 540,00	MOVEIS E UTENSILIOS	OFICINA
1 BALANCA DE PRECISAO	R\$ 500,00	MOVEIS E UTENSILIOS	COZINHA LAVADOR
1 CAMA CASAL	R\$ 500,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 1
1 CAMA CASAL	R\$ 500,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 2
1 CAMA CASAL	R\$ 500,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 3
1 DESCASCADOR BATATA	R\$ 500,00	MOVEIS E UTENSILIOS	COZINHA LAVADOR
1 FRITADEIRA INDUSTRIAL	R\$ 500,00	MOVEIS E UTENSILIOS	COZINHA LAVADOR
8 CADEIRAS C/ RODAS	R\$ 480,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
11 CADEIRAS SIMPLES	R\$ 440,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
2 ARMARIO AÇO ALTO	R\$ 400,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO PEÇAS
2 ARMARIO AÇO GRANDE	R\$ 400,00	MOVEIS E UTENSILIOS	BALANCA
2 ARMARIO ARQUIVO AÇO BAIXO	R\$ 400,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT



1 ARMARIO BAIXO MADEIRA	R\$	400,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
1 BALCAO DE PEDRA COM GAVETA	R\$	400,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
4 MESA SIMPLES MADEIRA	R\$	400,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
9 CADEIRAS SIMPLES	R\$	360,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
6 CADEIRA C/ RODAS	R\$	360,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
6 CADEIRA GIRATORIA	R\$	360,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
2 ARMARIO BAIXO C/ GAVETAS	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
3 BANCO MADEIRA S/ ENCOSTO	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
1 BEBEDOURA D'AGUA	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LAVADOR
1 BEBEDOURA D'AGUA	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	OFICINA
1 BEBEDOURA D'AGUA	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
3 CADEIRA EXECUTIVA	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
1 CAMA SOLTEIRO	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 1
1 FOGAO INDUSTRIAL	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
1 FRIGOBAR	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 1
1 FRIGOBAR	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 2
1 FRIGOBAR	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 3
1 GELEDEIRA PEQUENA	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO PEÇAS
2 MESA C/ GAVETA	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	TRANSPORTE
2 MESA C/ GAVETA	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	OFICINA
2 MESA EM L COM GAVETA	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTABILIDADE
2 MESA MADEIRA C/ GAVETA	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LAVADOR
2 MESA MADEIRA C/ GAVETA	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
1 MESA REDONDA PEDRA + 4 CADEIRAS	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
1 MESA REUNIÃO + 6 CADEIRAS	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM OPERACIONAL
1 TANQUINHO P/ LAVAR ROUPA	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
1 TV 32"	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 1
1 TV 32"	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 2
1 TV 32"	R\$	300,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 3
1 FRIGOBAR	R\$	250,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
1 FRIGOBAR	R\$	250,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
1 FRIGOBAR	R\$	250,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
2 POLTRONA 03 LUGARES	R\$	250,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
6 CADEIRAS C/ RODAS	R\$	240,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM OPERACIONAL
1 ARMARIO 06 GAVETAS PEQUENO	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	BALANCA
1 ARMARIO 06 GAVETAS PEQUENO	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	TRANSPORTE
1 ARMARIO AÇO ARQUIVO	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTABILIDADE
1 ARMARIO AÇO GRANDE	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	TRANSPORTE
1 ARMARIO ALTO	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	OFICINA
1 ARMARIO ALTO	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM OPERACIONAL
1 ARMARIO MADEIRA GRANDE	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
2 BANCADA	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
2 BANCO MADEIRA S/ ENCOSTO	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
1 BEBEDOURA D'AGUA	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
1 FILTRO D'AGUA	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
1 FILTRO D'AGUA	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
1 FORNO INDUSTRIAL	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
1 MACA	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
2 MESA SIMPLES	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	UBS 02
2 MESA SIMPLES P/ PC	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	BALANCA
2 MESA SIMPLES P/ PC	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	TRANSPORTE
1 PURIFICADOR DE AGUA	R\$	200,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
3 CADEIRA GIRATORIA	R\$	180,00	MOVEIS E UTENSILIOS	UBS 02
3 CADEIRAS S/ RODAS	R\$	180,00	MOVEIS E UTENSILIOS	BALANCA
3 CADEIRAS S/ RODAS	R\$	180,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTAINER
3 CADEIRAS S/ RODAS	R\$	180,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LAVADOR
6 TAMBORETES	R\$	180,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
4 CADEIRA SIMPLES	R\$	160,00	MOVEIS E UTENSILIOS	UBS 02
4 CADEIRAS C/ RODAS	R\$	160,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO PEÇAS
2 PRATELEIRA AÇO	R\$	160,00	MOVEIS E UTENSILIOS	UBS 02
2 PRATELEIRA DE AÇO	R\$	160,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTAINER
2 PRATELEIRAS	R\$	160,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LAVADOR
1 APARELHO RECEPTOR	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 1
1 APARELHO RECEPTOR	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 2
1 APARELHO RECEPTOR	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 3
1 ARMARIO AÇO	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	PORTARIA
1 ARMARIO AÇO	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
1 ARMARIO BAIXO	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	OFICINA
2 ARMARIO BAIXO	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
1 ARMARIO MADEIRA PEQUENO	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
1 ARMARIO PEQUENO	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM OPERACIONAL
2 ESTANTE MADEIRA GRANDE	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM OPERACIONAL
1 MESA C/ GAVETA	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	BALANCA
1 MESA C/ GAVETA	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTAINER
1 MESA C/ GAVETA	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	UBS 02
1 MESA L MADEIRA GRANDE	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
1 MESA MADEIRA C/ GAVETA	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	PORTARIA
1 MESA MADEIRA C/ GAVETA	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	UBS 02
1 MESA REDONDA P/ 6 CADEIRAS	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	BALANCA
1 POLTRONA COURO	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM OPERACIONAL
3 VENTILADOR	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
3 VENTILADOR	R\$	150,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
2 CADEIRAS C/ RODAS	R\$	120,00	MOVEIS E UTENSILIOS	BALANCA
3 CADEIRAS SIMPLES	R\$	120,00	MOVEIS E UTENSILIOS	OFICINA
1 MICROONDAS	R\$	120,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
1 ARMARIO MADEIRA MEDIO	R\$	100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
1 ARMARIO PASTA SUSPENSÃO ALTO	R\$	100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO PEÇAS
2 ARQUIVO AÇO	R\$	100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	OFICINA
1 BANCADA	R\$	100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTAINER
1 BANCADA	R\$	100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
1 BANCADA	R\$	100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 1
1 BANCADA	R\$	100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 2
1 BANCADA	R\$	100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 3



1 BANCADA	R\$ 100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	UBS 02
1 BANCADA MADEIRA	R\$ 100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
1 CADEIRA EXECUTIVA	R\$ 100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM OPERACIONAL
1 CHAPA P/ CHURRASCO	R\$ 100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
1 COFRE	R\$ 100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
1 MESA FERRO	R\$ 100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	UBS 02
1 MESA S/ GAVETA	R\$ 100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO PEÇAS
1 MESA S/ GAVETA	R\$ 100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO DEFENSIVO
1 MESA SIMPLES S/ GAVETA	R\$ 100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
1 POLTRNO MADEIRA 2 LUGARES	R\$ 100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
1 POLTRONA 02 LUGARES	R\$ 100,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM CENTRAL
3 TAMBORETES	R\$ 90,00	MOVEIS E UTENSILIOS	PORTARIA
2 CADEIRA SIMPLES	R\$ 80,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 1
2 CADEIRA SIMPLES	R\$ 80,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 2
2 CADEIRA SIMPLES	R\$ 80,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DORMITORIO 3
2 CADEIRA SIMPLES	R\$ 80,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
2 CADEIRAS SIMPLES	R\$ 80,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTABILIDADE
1 PRATELEIRA AÇO	R\$ 80,00	MOVEIS E UTENSILIOS	SESMT
1 PRATELEIRA AÇO	R\$ 80,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO DEFENSIVO
1 PRATELEIRA AÇO	R\$ 80,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ADM OPERACIONAL
1 PRATELEIRA DE AÇO	R\$ 80,00	MOVEIS E UTENSILIOS	DESPENSA (LAVADOR)
1 VENTILADOR DE PAREDE	R\$ 80,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO PEÇAS
1 CADEIRA C/ RODAS	R\$ 60,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTABILIDADE
2 CADEIRAS SIMPES	R\$ 60,00	MOVEIS E UTENSILIOS	COZINHA LAVADOR
2 CADEIRAS PLASTICO	R\$ 50,00	MOVEIS E UTENSILIOS	ALMOXARIFADO DEFENSIVO
1 CRIADO PEQUENO	R\$ 50,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LAVADOR
1 LOUSA BRANCA PEQUENA	R\$ 50,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTAINER
1 MESA ALTA	R\$ 50,00	MOVEIS E UTENSILIOS	GREMIO
1 VENTILADOR	R\$ 50,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LAVADOR
1 VENTILADOR	R\$ 50,00	MOVEIS E UTENSILIOS	CONTABILIDADE
1 VENTILADOR	R\$ 50,00	MOVEIS E UTENSILIOS	LABORATORIO GRAOS/BATATA
1 TAMBORETES	R\$ 30,00	MOVEIS E UTENSILIOS	UBS 02
Caminhão Axor 2831/48 cabine estendida NF 31938	R\$ 198.708,85	VEICULOS	CHACARA
Caminhão Axor 2831/48 cabine estendida NF 31939	R\$ 198.708,85	VEICULOS	CHACARA
Caminhão Rígido Volvo Mod Vm 330	R\$ 187.822,40	VEICULOS	CHACARA
Caminhão Rígido Volvo Mod Vm 330 NF 202715	R\$ 176.641,51	VEICULOS	CHACARA
CAMINHÃO -35 - MB2831 AXOR GSH6964	R\$ 99.400,00	VEICULOS	CHACARA
CAMINHÃO -32 - MB2831 AXOR GSH6847	R\$ 95.900,00	VEICULOS	CHACARA
FRONTIER NISSAN NOVA- PZT6622 (EDU)	R\$ 81.045,30	VEICULOS	CHACARA
CAMINHÃO -46 - VW 17180 DTA0939	R\$ 60.200,00	VEICULOS	CHACARA
CAMINHÃO -33 - SCANIA P114 CLJ5824	R\$ 58.100,00	VEICULOS	CHACARA
Caminhão Ford Placa GRD 9620	R\$ 52.500,00	VEICULOS	CHACARA
TOYOTA HILUX - HIG6044	R\$ 49.653,80	VEICULOS	CHACARA
CAMINHÃO -25 - MB 1519 BXE9071	R\$ 47.600,00	VEICULOS	CHACARA
Centrifuga e Transportadora Multidirecional.	R\$ 47.015,23	VEICULOS	CHACARA
CARRETA NOMA VANDERLEIA GRANELEIRO -03 N533025	R\$ 44.800,00	VEICULOS	CHACARA
CARRETA GRANELEIRO -05 HIA5024	R\$ 37.800,00	VEICULOS	CHACARA
PARTICULAR MARCELO BALERINI DE CARVALHO	R\$ 36.855,70	VEICULOS	CHACARA
CAMINHÃO -23 - MB 1519 CNB8546	R\$ 33.600,00	VEICULOS	CHACARA
CAMINHÃO -43 - VW12.140 CPR7634	R\$ 29.400,00	VEICULOS	CHACARA
CARRETA JULIETA -02 GYN3434	R\$ 29.400,00	VEICULOS	CHACARA
CAMINHÃO -22 - MB 1113 GRE2851	R\$ 27.650,00	VEICULOS	CHACARA
CAMINHÃO -26 - MB1113 GPY7992	R\$ 27.300,00	VEICULOS	CHACARA
TOYOTA HILUX -23 - KAH0405	R\$ 23.639,70	VEICULOS	CHACARA
STRADA -40 - OWS4656	R\$ 22.964,20	VEICULOS	CHACARA
STRADA -41 - OWS3738	R\$ 22.964,20	VEICULOS	CHACARA
KOMBI -46 - FJY2905	R\$ 21.854,70	VEICULOS	CHACARA
KOMBI -47 - OMO-6842	R\$ 21.854,70	VEICULOS	CHACARA
ONIBUS -04 - VW DAH8606	R\$ 21.000,00	VEICULOS	CHACARA
STRADA -36 - OPG1237	R\$ 20.918,80	VEICULOS	CHACARA
STRADA -45 - OQR3196	R\$ 20.918,80	VEICULOS	CHACARA
CARRETA GRANELEIRO -04 BWO1893	R\$ 20.300,00	VEICULOS	CHACARA
STRADA -31 - OPD1384	R\$ 19.627,30	VEICULOS	CHACARA
STRADA -33 - OPD8431	R\$ 19.627,30	VEICULOS	CHACARA
CAMINHÃO -21 - MB 1113 GSH6120	R\$ 19.600,00	VEICULOS	CHACARA
CAMINHÃO -20 - MB 1111 GPT0373	R\$ 18.900,00	VEICULOS	CHACARA
PRANCHA -01 COA9513	R\$ 17.500,00	VEICULOS	CHACARA
ONIBUS -03 - MB 1318 BXA5446	R\$ 16.100,00	VEICULOS	CHACARA
STRADA -27 - HCM1989	R\$ 12.359,90	VEICULOS	CHACARA
KOMBI -28 - HDV3079	R\$ 11.288,90	VEICULOS	CHACARA
TRICICLO -01 I/YINGANG PROTORK HD200P - PZA2627	R\$ 9.450,00	VEICULOS	CHACARA
CARRETA REBOQUE 25000L -01 GK08843 (TANQUE)	R\$ 8.400,00	VEICULOS	CHACARA
MOTO -17 HONDA BROS NXR160 - QPT3691	R\$ 8.124,20	VEICULOS	CHACARA
MOTO -18 HONDA BROS NXR160 - QPV7239	R\$ 8.124,20	VEICULOS	CHACARA
MOTO -10 YAMAHA XTZ125K - OLU2154	R\$ 3.526,60	VEICULOS	CHACARA
MOTO -14 HONDA FAN CG125 - HNC6673	R\$ 3.226,30	VEICULOS	CHACARA
MOTO -06 YAMAHA XTZ125K - HDW3454	R\$ 3.215,10	VEICULOS	CHACARA
MOTO -07 YAMAHA XTZ125K - HGK5434	R\$ 3.215,10	VEICULOS	CHACARA
MOTO -12 HONDA TITAN CG150 - HDZ2745	R\$ 2.807,00	VEICULOS	CHACARA
MOTO -11 HONDA TITAN CG150 - HHN6914	R\$ 2.807,00	VEICULOS	CHACARA
MOTO -13 HONDA FAN CG125 - HHN6756	R\$ 2.664,20	VEICULOS	CHACARA
MOTO -16 HONDA FAN CG125 - HHN6465	R\$ 2.664,20	VEICULOS	CHACARA
MOTO -15 HONDA FAN CG125 - HKI6744	R\$ 2.534,00	VEICULOS	CHACARA
CARRETINHA 04 RODAS -01 - PQA5428	R\$ 2.450,00	VEICULOS	CHACARA
TOTAL	R\$ 9.816.304,23		

Valter Cardoso Alves
CRC-47.870-MG.

Valter Cardoso Alves
CPF 650.482.106-20
CRC-MG 47370

