



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE TEÓFILO OTONI**

**PROCESSO N.: 2271-92.2012.4.01.3816**

**CERTIDÃO**

Certifico que, em cumprimento ao presente mandado, me dirigi ao endereço que nele consta em duas oportunidades anteriores e não encontrei representante do executado no local.

Na terceira oportunidade, no dia 02 de fevereiro de 2018 estive no local e mantive contato com o senhor Irvaete José Pacheco de Matos, mais conhecido como Timóteo. O senhor Irvaete se apresentou como Superintendente da executada e acordamos de agendar encontro com o presidente da mesma para o dia 03 de fevereiro de 2018, às 09:00hs.

No dia e hora combinados, me recebeu o senhor Gustavo Henrique Gazzinelli, portador do RG M488.153, inscrito no CPF sob o n. 218.178.636-49, presidente da Cooperativa, ora executada, que me levou para conhecer toda a área, bem como, passou informações a respeito do local, assim, possibilitando melhor avaliação do imóvel.

**1 – Descrição do imóvel**

Trata-se de imóvel com área total de 598.144,91 m<sup>2</sup> (quinhentos e noventa e mil, cento e quarenta e quatro metros quadrados e noventa e um centímetros).

Saliento que, nessa descrição se encontra a EXPOMINAS, que de acordo com informação prestada pelo presidente da executada, apenas não foi realizada a transferência de tal terra, por se tratar de bem com restrição



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE TEÓFILO OTONI**

judicial, mas que de fato não mais faz parte do patrimônio da executada, tendo este apresentado a este oficial **Termo de Doação realizado no 3º Cartório de Notas de Teófilo Otoni/MG (CÓPIA EM ANEXO).**

Ao longo do terreno de 507.400,91m<sup>2</sup> (quinhentos e sete mil, quatrocentos metros quadrados e noventa e um centímetros), o qual procedo a avaliação, verifiquei a existência das seguintes benfeitorias:

- a) 08 galpões;
- b) 01 pista de vaquejada;
- c) 01 hospital veterinário;
- d) 03 bares;
- e) 01 vestiário;
- f) 02 sedes (1 sede do sindicato Rural e uma Sede da executada);
- g) 01 Casa do Produtor;
- h) 01 recinto para leilões, com curral para apresentação do gado;
- i) Fábrica de Sal;
- j) 03 residências;
- k) 01 palco para apresentações (tipo concha acústica).

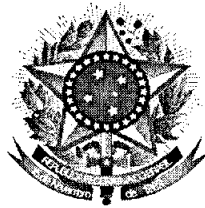
O imóvel tem glebas que atravessam diversos bairros da cidade.

Há de se considerar que o imóvel tem acesso por via asfáltica, ladeado pela Expominas e pela antiga Nestle. Está próximo do Centro de Distribuição das Farmácias Indiana.

## **II - Observações**

Trata-se de terreno com área total de 629.144,91m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte nove mil, cento e quarenta e quatro metros e noventa e um centímetros), onde se localiza o Parque de Exposições "Antonio Corrêa Marques", no lugar denominado Pampulinha, Bairro São Jacinto, na cidade de Teófilo Otoni/MG.

Observo que, de acordo com a escritura que acompanha o mandado, na Av. 12-M9.036 há desmembramento de área de 31.000,00m<sup>2</sup> (trinta e um mil metros quadrados), deixando tal área de fazer parte do acervo da executada, restando a área de 598.144,91 m<sup>2</sup> (quinhentos e noventa e mil, cento e quarenta e quatro metros quadrados e noventa e um centímetros), do



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE TEÓFILO OTONI**

imóvel sob o n. 9.036 da Serventia do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teófilo Otoni/MG.

Me foi informado pelo Presidente da Cooperativa Executada que há Demanda Judicial perante o Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais, processo n. 017-87.2247.2013.813.0686, onde se pretende a retificação da área total do Terreno.

Verifiquei que no local, também há funcionamento do Parque de Exposições Expominas, que de acordo com o Presidente da executada, corresponde a área de 90.400,00m<sup>2</sup> (noventa mil e quatrocentos metros quadrados), apresentando documento a fim de comprovar o que alegado, que ora faço acompanhar a presente certidão.

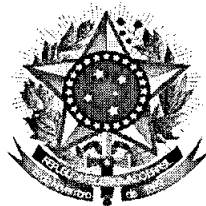
Ainda de acordo com informações prestadas pelo Presidente da Cooperativa, senhor Gustavo, superadas as informações precedentes, **resta de fato, como bem da executada a área total de 507.400,91m<sup>2</sup> (quinhentos e sete mil, quatrocentos metros quadrados e noventa e um centímetros).**

Esclareço que não é possível a esse oficial realizar a medição exata de toda a metragem do terreno, em razão de não possuir material adequado para tal. De modo que a medida da área ora avaliada levou em conta o que consta à margem da matrícula do imóvel e, também, com base na verificação in loco em razão das informações repassadas pelo presidente da Cooperatva executada.

Assim, com base nas verificações "in loco" feita por este oficial, bem como pelas informações prestadas pela parte esclareço que:

**III - Informações requisitadas no mandado:**

- a) O imóvel descrito na certidão, com exceção de parte do terreno que foi desmembrada na AV.12 M.9.036, destina-se **EXCLUSIVAMENTE para fins de atividades agropecuárias;**
- b) **Há fábrica de misturador de sais,** a qual, não se encontra em funcionamento. Conforme informações do executado, todo maquinário se encontra em condições atuais de uso (fotos em anexo). Não foram realizados testes no maquinário, por falta de pessoal habilitado para operar. O local se encontra fechado.



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE TEÓFILO OTONI**

---

Esclareço que a fábrica de sal tem área de terra de 1.409,45m<sup>2</sup> (mil quatrocentos e nove metros quadrados e 45 centímetros). De acordo com informações do executado por não ter a (adquirente referida no R.13) Camig – Companhia Agrícola de Minas Gerais – adimplido com cláusula contratual, a executada retomou a direção da predita fábrica de sal.

**IV - Avaliação**

Utilizando o método comparativo de mercado e preço com outros imóveis da região, seu estado de conservação e utilidade e considerando todas as benfeitorias nele realizadas e os melhoramentos pelo Poder Público nas proximidades, tanto assim a valorização atual do imóvel, entendo por bem avaliar o imóvel em sua área remanescente efetiva de 507.400,91m<sup>2</sup> (quinhentos e sete mil, quatrocentos metros e noventa e um centímetros quadrados), no valor de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais).

**V – Observações finais:**

Faço anexar fotos do local, gráficos e demais documentos que o executado entregou, após diligência no local.

Teófilo Otoni/MG, 07 de fevereiro de 2018.

João Fernando Magundes Lobo

Oficial de Justiça/Avaliador Federal