**NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**
**AOS CONDÔMINOS E A QUEM DE DIREITO, DO IMÓVEL RURAL DENOMINADO CÓRREGO PARAOPEBA, NO MUNÍCIPIO DE ENTRE FOLHAS – MG, REGISTRADO SOB O Nº. 428.027.043.028.4 MG**

**NOTIFICANTE:**
João Modesto Rodrigues de Oliveira, CPF 017.235.526-58, solteiro, idoso, incapaz, residente na Rua Castelo Santarém, 260 - Bairro Castelo, Belo Horizonte - MG - CEP 31330-220; neste ato representado por seu curador Elias Rodrigues de Oliveira, CI MG 578.703, CPF 132.672.806-72

**NOTIFICADO:**
Luiz Homem de Faria Júnior, CI-MG 11.039.026, CPF 039127916-51
Residente à Rua Satil Lisboa, 233 - Centro - Vargem Alegre – MG,
CEP 35199-000

**TEOR:**
**1) OFERTA DE VENDA da cota-parte de 1/6 no referido imóvel, pertencente a João Modesto Rodrigues de Oliveira.**
Na condição de condômino no imóvel rural denominado Córrego Paraopeba, no Município de Entre Folhas – MG, registrado sobre o Nº. 428.027.043.028.4 MG, e em cumprimento das formalidades legais, formalizo aos demais condôminos e a quem de direito, esta Oferta de Venda da cota-parte de 1/6 no referido imóvel, pertencente a João Modesto Rodrigues de Oliveira. O valor de referência para a venda é de R$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais). Este valor toma como base a Avaliação do Alvará de Venda emitido em 09/12/2013. Será levado para a avaliação do Juiz, a informação da diferença encontrada, entre a área do imóvel na Escritura (125 hectares, 32 ares, 98 centiares, que equivale a 129,18 hectares) e o Levantamento de Agrimensura encomendado por Luiz Homem de Faria Júnior em que a área total da Fazenda é de 95,81 hectares. O valor para a venda será corrigido monetariamente, desde a data do Alvará até a data da efetivação da venda.
A venda boa e firme será realizada com base no Alvará e estará sujeita a autorização do Juiz e do Ministério Público.

Havendo interesse seu, na condição de condômino, em comprar o bem acima ofertado, solicito que se manifeste formalmente, por escrito, por meio de uma Proposta de Compra, documento este com firma reconhecida e que deverá ser enviado para o Sr. Elias Rodrigues de Oliveira, Endereço: Rua Castelo Santarém, 260 - B. Castelo - Belo Horizonte - MG - CEP 31330-220.

A não apresentação da sua Proposta de Compra, no prazo de 15 dias a contar da data do recebimento desta Notificação, será entendida como o seu desinteresse em adquirir o bem acima ofertado e a consequente perda da sua preferência de compra pelo fato de ser um dos condôminos. Não havendo manifestação de interesse, por parte dos senhores, pela compra do bem acima ofertado, o mesmo será colocado à venda para terceiros no mercado.

**2) ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS, CONDIÇÕES E ACERTOS**

**ASSUNTO 2.1** - Como já manifesto em documento anterior, quaisquer ações como, plantio de lavoura, construção de benfeitorias, aluguel, contrato com parceiros agrícolas, só tem validade se forem realizados em comum acordo entre todos os condôminos. A não observância desta condição são ações arbitrárias, indevidas que desrespeitam e causam prejuízo aos demais condôminos. Estejam cientes de que prejuízos causados ao condômino incapaz João Modesto Rodrigues de Oliveira, são passíveis de intervenção do Ministério Público que age em defesa dos interesses de idosos, menores e incapazes, o que pode gerar Ação na Justiça em decorrência de apropriação indevida de valores concernentes a incapazes.

É necessário e urgente ações administrativas e quiçá judiciais, para a plena garantia da integridade e posse do bem imóvel, bem como o usufruto dos seus benefícios e produtos agrícolas, necessários à manutenção do incapaz João Modesto Rodrigues de Oliveira, e de direito de todos os condôminos.

**ASSUNTO 2.2** - É necessário tomarmos as devidas providências administrativas, nos termos do contrato de Parceria Agrícola firmado com a Sra. Divina Germana Gomes Avelino, CPF 033 825 736 52. Desde 20 de março de 2014, é do conhecimento dos senhores condôminos o teor da carta registrada que eu enviei à Parceria Agrícola Sra. Divina Germana Gomes Avelino, encerrando o Contrato de Parceria Agrícola. Segundo nossos entendimentos verebais, acreditei que os senhores agiriam em comum acordo. Como é do conhecimento dos senhores a carta à Sra. Divina foi enviada com AR e nos seguintes termos:

> *"De acordo com nosso Contrato de Parceria Agrícola, firmado em 26 de março de 2013, tendo a senhora como PARCEIRA OUTORGADA, e em particular a Cláusula Décima Quarta, comunico-lhe, na condição de PARCEIRO OUTORGANTE que não tenho interesse na renovação do Contrato de Parceria Agrícola com sua digníssima pessoa. Assim solicito que, em 26 de março de 2014, findo nosso atual contrato, restitua o imóvel aos PARCEIROS OUTORGANTES, imediatamente, independente de aviso ou notificação, em perfeito estado de conservação."*

Portanto, saibam os senhores condôminos que não cabe nenhum acordo particular e individual de qualquer dos condôminos com esta Parceira Agrícola. Suspeito que esta Sra. continua residindo no imóvel e usufruindo do bem, e que ela tenha feito benfeitorias recentes no mesmo. Manifesto que esta situação é irregular, prejudicial e inaceitável.
Salvo melhor juízo, esta ação judicial deve ter como foro a Comarca de Caratinga-MG. O Contrato de Parceria Agrícola foi firmado nos termos do estatuto da terra e leis complementares. Ha que se consultar um advogado e verificar o que se aplica neste caso. Se uma ação de despejo ou reintegração de posse, etc.

**ASSUNTO 2.3 -** No próximo dia 15 de abril de 2016, irá vencer o Contrato de Parceria Agrícola firmado com o casal Sr. Alexandre Sabino de Freitas, Sra. Maria Ramos da Costa Freitas e a filha Sra. Maria da Costa Freitas. É necessário que nós condôminos, antecipadamente, definamos, em comum acordo, o encaminhamento a ser dado quanto à execução deste contrato. Ou seja, sobre sua continuidade ou encerramento ou eventuais alterações nos termos contratuais, e manifestarmos formalmente aos Parceiros Agrícolas aqui citados.

**ASSUNTO 2.4** - Em 2013, ficou acordado, verbalmente, entre nós condôminos que o pasto seria alugado para o Sr. Luiz Homem de Faria Júnior, e que posteriormente seria feito um contrato por escrito. Ocorre que, mesmo usando o pasto com seu gado, até a presente data o Sr. Júnior insiste em não formalizar o contrato de aluguel do pasto. Registro que o Sr. Júnior, pagou, na forma de depósito na conta corrente do Sr. João Modesto, a primeira mensalidade em 2013 e desde então não paga o aluguel do pasto devido à parte do Sr. João Modesto. Esclareço que esta dívida deve ser quitada imediatamente e com os valores financeiramente atualizados.

**ASSUNTO 2.5** - O Sr. João Modesto, desde 2014, não tem recebido os benefícios das partilhas dos produtos agrícolas decorrentes dos contratos de Parcerias Agrícolas. Fui informado que os acertos com os parceiros agrícolas têm sido feitos com o Sr. Júnior. Esclareço que os benefícios que cabem a parte de João Modesto, devem ser entregues a ele imediatamente.

**ASSUNTO 2.6** - Como já manifestei em documento anterior, reitero minha solicitação de contratarmos um profissional em Caratinga, para realizar os serviços administrativos, contábeis, os pagamentos dos impostos da terra, os acertos entre as partes, Assuntos estes pertinentes ao condomínio Fazenda Paraopeba.

**3 - SOLICITAÇÃO DE ACORDO PARA DESMEMBRAMENTO DE GLEBA DE TERRA DA FAZENDA PARAOPEBA - REGISTRO Nº. 428.027.043.028.4 MG, PARA OBJETIVAR A VENDA DA PARTE DE 1/6 DO DIREITO DO Sr. João Modesto Rodrigues de Oliveira**

É sabida a minha intenção e a necessidade de vender a parte de João Modesto no condomínio Fazenda Paraopeba. Como é do conhecimento dos senhores, tenho anunciado a venda da parte do João. Para tanto desenhei alternativas de glebas de terra. Surgiram pessoas interessadas em comprar e algumas destas pessoas foram pessoalmente conhecer a fazenda. Solicitei ao Sr. Alexandre Sabino de Freitas que as acompanhassem para mostrar a fazenda.

Em busca de um comum acordo com os demais condôminos, elaborei o desenho em anexo que mostra a fazenda dividida em glebas. Obtive proposta de compra para a gleba 3A, assim como para a Gleba 5A.

Intuitivamente, busquei criar glebas que tivessem valores equivalentes, levando em consideração a unidade geográfica, o relevo, o acesso à água, o acesso à estrada e as benfeitorias.No desenho anexo sugiro o traçado das glebas e as suas áreas aproximadas.

Para viabilizar a venda necessito do acordo dos senhores condôminos.

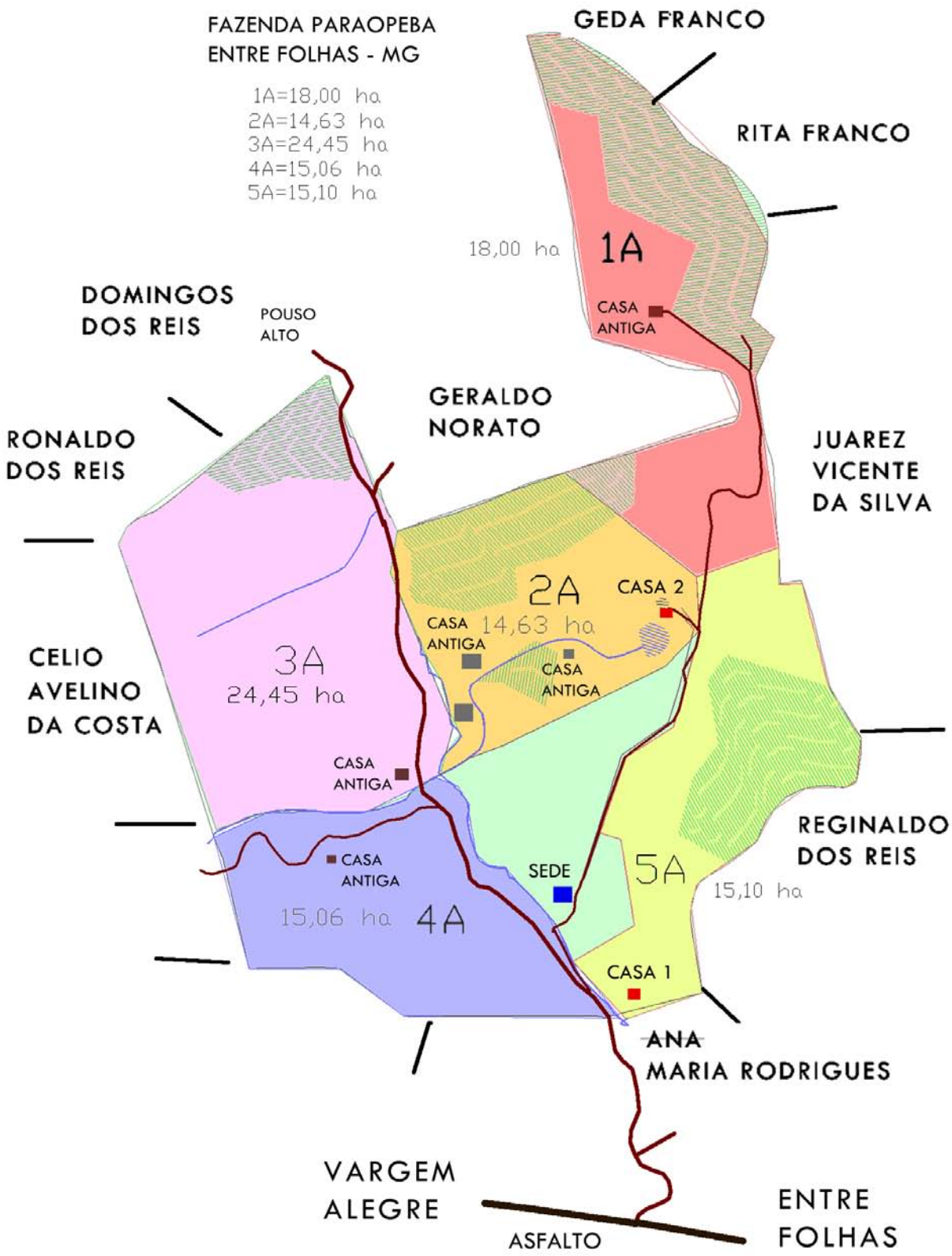
Solicito a sua manifestação, se você concorda ou não, com o desmembramento de uma das seguintes glebas de terra descritas a seguir.

**Gleba 3A** (Pasto alto):
Mede aproximadamente 24,45 hectares e tem como confrontantes os Srs. Geraldo Norato, Domingos dos Reis, Ronaldo dos Reis, e Célio Avelino da Costa, divisa no córrego com a gleba 4A, e divisa no córrego com a gleba 2A.

**Gleba 5A** (Alexandre) :
Mede aproximadamente 15,10 hectares e tem como confrontantes os Srs. Juarez Vicente da Silva, Reginaldo dos Reis, Ana Maria Rodrigues, a Gleba 4A na estrada, a Gleba com a casa sede da fazenda, a Gleba 2A, e a Gleba 1A.

Se você concorda com o desmembramento, para a venda, da parte de João Modesto, favor manifestar indicando uma das alternativas abaixo nos seguintes termos:
a) Concordo que seja desmembrada a Gleba 3A para a venda, da parte de João Modesto.
b) Concordo que seja desmembrada a Gleba 5A para a venda, da parte de João Modesto.
c) Concordo que seja desmembrada a Gleba 3A ou a Gleba 5A para venda, da parte de João Modesto.

Uma vez confirmado o Comprador; um Contrato de Compra e Venda será firmado entre o Comprador e os condôminos remanescentes, estabelecendo e garantindo que a Gleba comprada, conforme descrita e representada no desenho abaixo, será desmembrada da Fazenda Paraopeba e devidamente registrada em nome do Comprador no Cartório do Registro deste Imóvel.
As despesas com o desmembramento, serviços de agrimensura, cercas, bem como despesas para o registro da Escritura da Gleba comprada, são de responsabilidade única do Comprador.




BELO HORIZONTE, 06 DE MARÇO DE 2016

_____

Notificante: Elias Rodrigues de Oliveira
Curador de João Modesto Rodrigues de Oliveira
Rua Castelo Santarém, 260 - B. Castelo - Belo Horizonte - MG - CEP 31330-220