

Laudo de Avaliação

Para fins de apuração do “valor de compra e venda” estritamente conforme requisitos e diretrizes da ABNT NBR 14653.

ite por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 18:19 , sob o número WJMJ244404331274
b.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110042-37.2016.8.26.0100 e código 8vnd0muQ.

Laudo de Avaliação Fazenda Lagoa dos Martins – Doresópolis
Matrícula 14.024

Novembro/2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

Pelo Consultor Técnico Patrick Júnio da Silva, assessor de Marcos Soares Rezende

one page report:

1. O presente Laudo de Avaliação foi realizado em observância à ABNT NBR 14.653-3:2004 e respectivos requisitos, tendo como objeto o imóvel:
 - Fazenda Lagoa dos Martins, Matrícula 14.024, localizada na zona rural do município de Piumhi/MG.
2. Este Laudo de Avaliação, elaborado para a data-base de 08/nov/2022, valeu-se do Método Comparativo de Dados de Mercado. Por solicitação do Contratante, verificou-se o valor de mercado apurado para:
 - a. Grau de Fundamentação: III; e
 - b. Grau de Precisão: III.
3. Apurou-se o valor de mercado de **R\$ 2.785.000,00** (dois milhões, setecentos oitenta e cinco mil reais) para a data-base 08/nov/2022, para o imóvel objeto.

SUMÁRIO

I - APRESENTAÇÃO	4
II – CONCEITO, LEGENDA E REFERÊNCIAS	5
III – INTERESSADO E PROPRIETÁRIO	6
IV – NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS	6
V – OBJETIVO E FINALIDADE	6
VI – VISTORIA TÉCNICA	8
VII – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA O IMÓVEL	9
VII.A – ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA DO IMÓVEL	9
VII.B – ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DA REGIÃO	11
VII.C – ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO	15
VII.D – ENQUADRAMENTO TÉCNICO	16
VIII – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	17
IX – TOMBAMENTO DO IMÓVEL	18
X – LEVANTAMENTO DOCUMENTAL	18
XI – METODOLOGIA AVALIATÓRIA	18
XI.A – PESQUISA DE MERCADO	20
XI.B – TRATAMENTO ESTATÍSTICO	21
XI.C – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	22
XI.D – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	23
XIII – CONCLUSÃO	25
XIV – DECLARAÇÃO CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL	26
XV – TERMO DE ENCERRAMENTO	27
ANEXO I – Relatório Estatístico	28
ANEXO II – Tabela de Eventos de Dados de Mercado	35
ANEXO III – Relatório Fotográfico do Imóvel	36
ANEXO IV – Documentação de Registro Cartorial	38

I - APRESENTAÇÃO

Patrick Júnio da Silva, Engenheiro Ambiental, Engenheiro de Segurança do Trabalho e Engenheiro de Avaliações, Técnico em Transações Imobiliárias e Agropecuária, certificado como avaliador pelo IBAPE-SP, Corretor e Avaliador de Imóveis certificado pelo COFECI, CREA/MG nº193711/D, CNAI 018098, CRECI 4ª Região/MG 032128, legalmente habilitado a elaborar laudo técnico, perícias, consultorias e auditorias de natureza multiprofissional, honrosamente indicado para atuar como Avaliador e Consultor pelo **SR. MARCOS SOARES REZENDE**, em que se enquadra o presente encargo de elaboração de “Laudo de Avaliação”, vem, *vênia concessa*, apresentar o resultado de seu trabalho quanto ao encargo de elaboração de **Laudo de Avaliação**, estritamente conforme diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), baseado nos documentos disponibilizados, vistorias, sob as diversas áreas do extenso campo de conhecimento da Engenharia, bem como na crença de que as informações prestadas pelo Contratante são a expressão da verdade e foram utilizadas, pelo presente trabalho, em completa *bona fide*.

II – CONCEITO, LEGENDA E REFERÊNCIAS

Laudo de Avaliação é a ferramenta técnica, ao alcance do Contratante, para se obter a melhor aproximação de mercado do valor que se busca para uma determinada data base. Realiza-se exame de documentos; vistoria técnica ao bem avaliando; investigação do mercado imobiliário; aplicação de princípios estatísticos; etc.

Por esta razão, enseja-se uma elaboração por profissional especializado, capacitado e habilitado, conhecido como Profissional da Engenharia de Avaliações, cujas funções englobam: analisar os fatos controvertidos; caracterizar o imóvel avaliando e seu entorno; indicar a metodologia mais apropriada para a avaliação; cumprir as determinações da ABNT NBR 14.653; apresentar o valor de avaliação para uma determinada data base.

Para o pleno e adequado cumprimento dessa função, o Profissional da Engenharia de Avaliações deve portar-se de: saber técnico acadêmico; experiência de vida e profissional; facilidade para leitura de situações, contextos e evidências; conhecimento dos normativos técnicos que regem a matéria; e “*bona fide*”.

O resultado do Laudo de Avaliação é o entendimento, devidamente fundamentado, do Profissional da Engenharia de Avaliações, devendo para tanto, este ser conclusivo; obedecer a objetivos e finalidades; e identificar a data base.

Quadro 01 – Legenda e Referências.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS	ABNT
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOBILIÁRIOS	CNAI
CADASTRO DE PESSOA FÍSICA	CPF
CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA	CONFEA
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS	CRECI
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA	CREA
INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA	IBGE

Fonte: Elaborado pelo Avaliador.

III – INTERESSADO E PROPRIETÁRIO

- **Interessado e Proprietário:**

Tem-se como interessado e proprietário, no presente trabalho técnico de avaliação, a Sr. Marcos Soares Rezende (CPF 422.479.186-20).

IV – NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS

Para a elaboração dos trabalhos técnicos, foram observados os dispositivos da ABNT, segundo:

- a) aspecto formal:

- ABNT NBR 14.724:2011: “Informação e documentação - Trabalhos acadêmicos – Apresentação” (*Information and documentation – Academic work – Presentation*);

- b) aspecto de conteúdo técnico:

- ABNT NBR 14.653-1:2019: “Avaliação de bens – Procedimentos gerais”;
- ABNT NBR 14.653-3:2004: “Avaliação de bens – Imóveis rurais”.

V – OBJETIVO E FINALIDADE

Em cumprimento ao que foi estabelecido pelo item “7. Atividades Básicas”, da ABNT NBR 14.653-3:2004, informa-se o objetivo e a finalidade do presente Laudo de Avaliação:

- **Objetivo:**

Apuração do valor de mercado do imóvel avaliando, para a data base atual.

- **Finalidade:**

Para fins de identificação do valor de mercado de compra e venda.

Para a consecução dos trabalhos, observou-se questões relativas a:

- **Documentação:**

Foram consultados os seguintes documentos disponibilizados pela Contratante:

- Matrícula 14.024, registrada no Registro de Imóveis, Comarca de Piumhi, situado a Rua D. Pedro II nº 197, Piumhi/MG, no Livro nº 2-RQ, Fls. nº 044, apensa ao Anexo III;

- **Vistoria:**

Vide seção VIII – *VISTORIA TÉCNICA*, com os dados sobre datas, anotações dos detalhes, características do imóvel avaliando e o respectivo Relatório.

O bem imóvel passou por análises, onde se considerou os aspectos próprios e orgânicos, sendo eles: metragem; localização; equipamentos; infraestrutura e características do entorno; e estado de conservação.

A área considerada para o imóvel avaliando foi estritamente conforme rege a NBR 14.653, dada a documentação de registro cartorial, não sendo realizado medições no tocante à verificação dos limites da propriedade e confirmação de área real.

Realizou-se o presente Laudo com o fito de enquadramento no provável valor de mercado, a ser apurado nos termos da ABNT NBR 14.653-3:2004.

VI – VISTORIA TÉCNICA

A vistoria foi realizada destacando-se os parâmetros principais de comparação descritos a seguir:

- a) Localização - situação no contexto rural e via de acesso;
- b) Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;
- c) Infraestrutura urbana disponível;
- d) Equipamento comunitário disponível;
- e) Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais quanto à ocupação e ao aproveitamento;
- f) Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais;
- g) Aspectos relacionados com o estado de conservação, eventuais desgastes ou danos de qualquer origem;
- h) Outras situações relevantes;

No dia 07/nov/2022, procedeu-se à vistoria técnica ao imóvel avaliando, para fins de verificação do bem e seu entorno, além de resguardar-se no que tange aos procedimentos obrigatórios contidos na ABNT NBR 14.653-3:2004, referente ao item 7.3, que versa sobre a vistoria ao imóvel e a correspondente presença dos Engenheiros Avaliadores. Durante a vistoria foi realizado o respectivo Relatório.

Nos dias subsequentes, procurou-se reunir o maior número possível de informações sobre o assunto, notadamente, no que se refere a todo tipo de material que pudesse ser útil à execução do presente Laudo de Avaliação.

VII – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA O IMÓVEL

A seguir, detalha-se um estudo das características de mercado da região em que se encontra o imóvel avaliando.

VII.A – ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA DO IMÓVEL

Segundo o Cidades do meu Brasil, os municípios de Doresópolis e Piumhi sempre foram estreitamente ligados. A história da região inicia seus registros em 1.732, com a descoberta e exploração da região pelo sertanista João Batista Maciel que proveniente de São Paulo, com sua bandeira, vasculhou a região, próximo a nascente do rio São Francisco, a procura de ouro. Batista Maciel fixara-se na Piraquara, margem direita do Rio São Francisco, termo da vila de Pitangui. Naquele ano, organizou uma bandeira com filhos, agregados e escravos, explorou o Alto São Francisco, descobrindo faisqueiras no rio Piuí.

Em 1736, foi a região cortada pela Picada de Goiás e aí distribuídas as primeiras sesmarias, através do edital baixado pelo governador Martinho de Mendonça, em julho de 1736.

Pouco tempo depois houve uma pausa na colonização. A região foi atacada por negros aquilombados que se assenhorearam dela, causando grandes transtornos até o ano de 1743, quando foram atacados e tiveram destruídos os quilombos, reiniciando-se a colonização em toda a região.

Passada essa fase, novamente começaram os pedidos de sesmaria, com vários candidatos a sesmeiros fixando-se na região, dificultada a fixação pelas matas fechadas.

O motivo principal que determinou a ida desses aventureiros e exploradores ao local, foi a fertilidade de suas terras e, possivelmente a caça e a pesca. Posteriormente, passaram a dedicar-se à agricultura, em que se serviam de instrumentos primitivos e rotineiros de trabalho.

Em 1767, o governo assinou vinte cartas de sesmarias aos desbravadores do Oeste.

Desde então, a economia da região passou a voltar-se para a agricultura, mesmo ante as dificuldades naturais da região coberta de matas fechadas, conforme supra afirmado. Mas, com terras extremamente férteis, houve a insistência humana na colonização o que manteve a agricultura em alta, juntamente com a pecuária de gado de corte e, principalmente leiteiro, tudo isso explorado por grandes proprietários de terras, que conseguiam mais facilmente a mão-de-obra para o desmate necessário.

Doresópolis pertencia ao município de Piumhi, de onde fora distrito. A criação do distrito iniciou-se na data de 14 de outubro de 1.842, ocasião em que a Câmara Municipal de Piumhi solicitou ao governo imperial a criação dos distritos de São Roque e de Nossa Senhora do Carmo de Jatobá, cujo nome trata-se da primeira referência da origem histórica de Doresópolis, oficializado pela Lei 239, de 30 de novembro de 1.842.

Referido Distrito de Nossa Senhora do Carmo de Jatobá compreendia todo o território atual de Doresópolis mais parte do atual município de Iguatama.

Com essa denominação, o antigo distrito permaneceria durante cerca de três décadas, até o ano de 1.871, quando a Lei 1.790 muda seu nome para Distrito de Santo Antônio de Entre Rios.

Onze anos mais tarde, através da Lei 2.938, de 23 de setembro de 1.882, o distrito passa a ser chamado de Povoado de Nossa Senhora das Dores das Perobas.

Essa foi a denominação pela qual ficou inicialmente conhecido e, posteriormente, o nome foi reduzido para Distrito de Perobas, figurando assim na divisão administrativa do Estado em 1.911.

A origem do nome Perobas vem, justa e obviamente, da fabulosa madeira de lei que existia em grande quantidade nas matas do município.

Importante chamar a atenção para a qualidade dessa madeira, facilmente verificável nas construções das existentes casas de várias fazendas da região, que têm soalho de peroba maciça, além das colunas e vigas de aroeira, madeiras extraídas naqueles idos de 1.870 e resistentes até nos dias atuais.

Por outro lado, a emancipação político-administrativa do Distrito de Perobas, aconteceu em 30 de dezembro de 1.962, através da Lei 2.764, que o desmembrou do

município de Piumhi, sendo batizado de Município de Doresópolis, com a intervenção da Igreja Católica, que pressionou para que o nome fosse colocado em homenagem à padroeira Nossa Senhora das Dores.

Posteriormente, no final da década de 80 e início da de 90, houve um movimento popular visando o retorno ao nome do município como Perobas, mas novamente a Igreja Católica pressionou e conseguiu abafar qualquer tentativa de mudança.

VII.B – ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DA REGIÃO

O imóvel avaliando está situado na área rural de Doresópolis – MG.

Segundo dados do IBGE, o município de Doresópolis possui uma população de aproximadamente 1.539 habitantes e abrange uma área de 152,912 km² no bioma do tipo Cerrado/Mata Atlântica.

O estudo do bioma mostra que as diferentes formas de relevo em Minas Gerais, somadas às especificidades de solo e clima, propiciam paisagens muito variadas, recobertas por vegetações características, adaptadas a cada um dos inúmeros ambientes particulares inseridos no domínio de três biomas brasileiros: o Cerrado, a Mata Atlântica e a Caatinga.

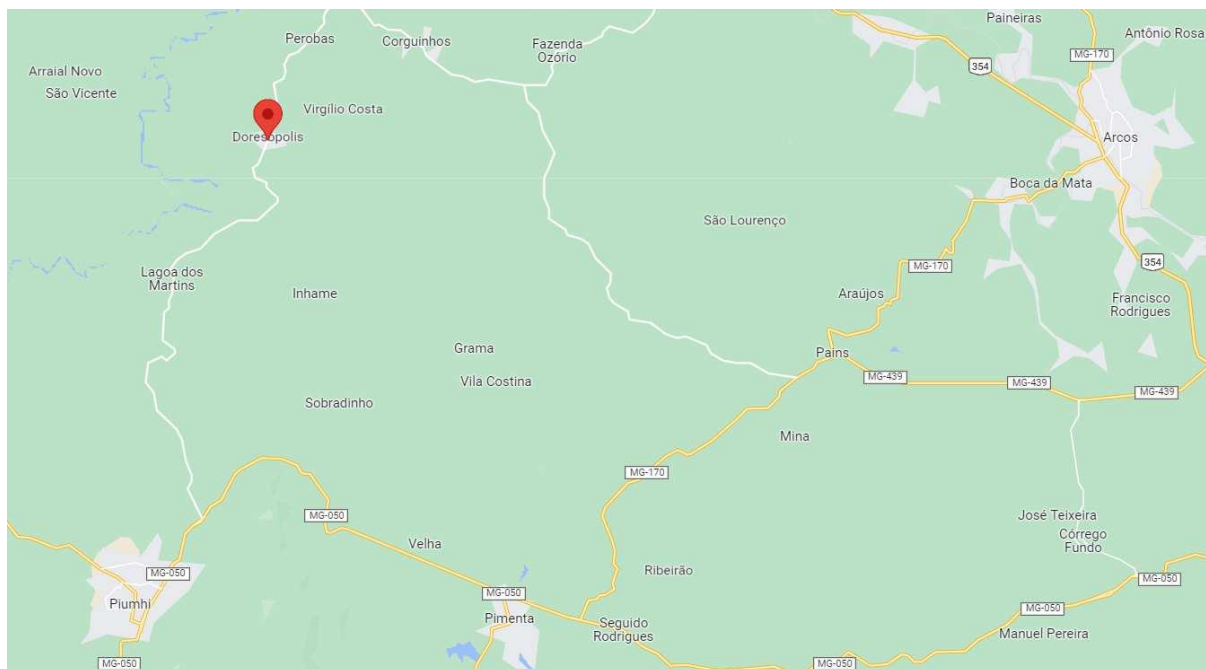
O domínio do Cerrado, localizado na porção centro-ocidental, ocupa cerca de 57% da extensão territorial do Estado, o domínio da Mata Atlântica, localizado na porção oriental, é de cerca de 41% da área do Estado. O domínio da Caatinga, restrito ao norte do Estado, ocupa cerca de 2% do território mineiro.

De modo geral, a paisagem transita para o cerrado ao sul e a oeste, para a região dos campos rupestres ao centro e para a floresta atlântica a leste, exibindo fases de transição de difícil caracterização, ou como manchas inclusas em outras formas de vegetação. As veredas e os campos de várzeas, aparecem em menor escala, incluídos nos biomas.

O cerrado, maior bioma do Estado, aparece especialmente nas bacias dos rios São Francisco e Jequitinhonha. Nesse bioma, as estações seca e chuvosa são bem definidas. A vegetação é composta por gramíneas, arbustos e árvores. Observa-se na

Figura 1 que os municípios de Pimenta, Guapé, Capitólio, Bambuí, São Roque de Minas, Piumhi e Vargem Bonita circundam a vizinhança territorial de Doresópolis.

Figura 1 – Localização do município de Doresópolis.



Fonte: Google Maps.

De acordo com dados do ClimateData, a região apresenta um clima tropical. A presença de chuvas é mais notável e incidente no verão do que no inverno. De acordo com a escala de **Köppen e Geiger**, a classificação do clima de Doresópolis é Aw, o que representa um clima tropical com inverno seco.

Em seguida, estratifica-se a classificação **Aw** no intuito de descrever melhor as características climáticas da região e facilitar a compreensão do presente parecer.

A primeira letra (A) refere-se a clima tropical de savana quente, clima savânico, clima tropical com estação seca, clima tropical de estações úmida e seca ou clima tropical semiúmido, e denota as seguintes características climáticas:

- Climas megatérmicos;
- Temperatura média do mês mais frio do ano > 18°C;
- Estação invernososa ausente;
- Forte precipitação anual.

A segunda letra (w) da classificação refere-se a:

- Chuvas de verão.

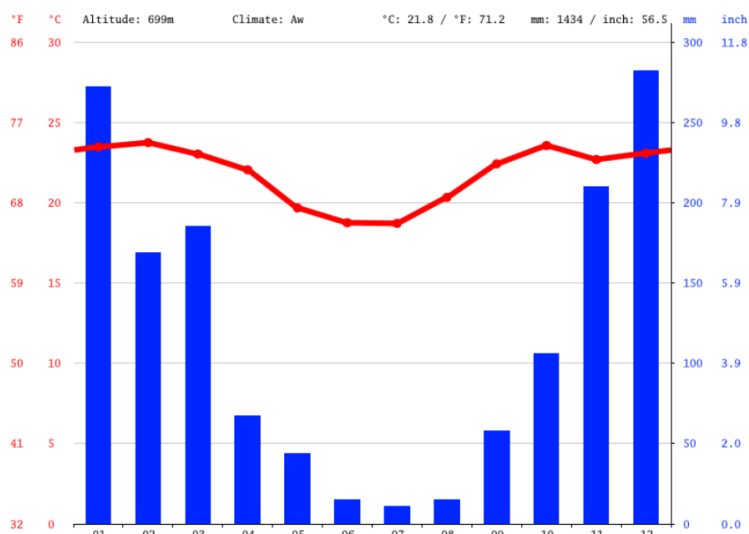
Conforme gráficos expostos nas Figuras 2 e 3, observa-se que o município de Doresópolis apresenta uma temperatura média de 21,8°C e a média anual de pluviosidade é de 1.434mm. A comparação pelo regime mensal de chuvas mostra que o mês mais seco tem uma diferença de precipitação de 271mm em relação ao mês mais chuvoso. Ao longo do ano as temperaturas médias variam 5,0°C. O mês mais quente do ano é Fevereiro quando a temperatura média fica em torno de 23,7°C. Com uma temperatura média de 18,7°C, Julho é o mês com a mais baixa temperatura ao longo do ano. O mês mais seco é Julho e tem 11mm de precipitação. Com uma média de 282mm o mês de Dezembro é o mês de maior precipitação.

Figura 2 – Tabela Climática do Município de Doresópolis.

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	23.5	23.7	23	22	19.7	18.7	18.7	20.3	22.4	23.6	22.7	23.1
Temperatura mínima (°C)	19.8	19.7	19.4	17.9	15	13.9	13.4	14.4	16.7	18.6	19	19.6
Temperatura máxima (°C)	27.7	28.2	27.3	26.5	24.7	24.1	24.4	26.5	28.4	28.9	27.1	27.4
Chuva (mm)	272	169	185	67	44	15	11	15	58	106	210	282
Umidade(%)	77%	74%	78%	74%	71%	69%	63%	54%	54%	60%	75%	79%
Dias chuvosos (d)	16	12	14	7	5	2	1	2	5	9	15	17
Horas de sol (h)	8.8	9.1	8.0	7.8	7.4	7.8	8.4	9.3	9.1	8.9	7.6	8.2

Fonte: DataClimate.

Figura 3 – Gráfico de precipitação e temperatura de Doresópolis.

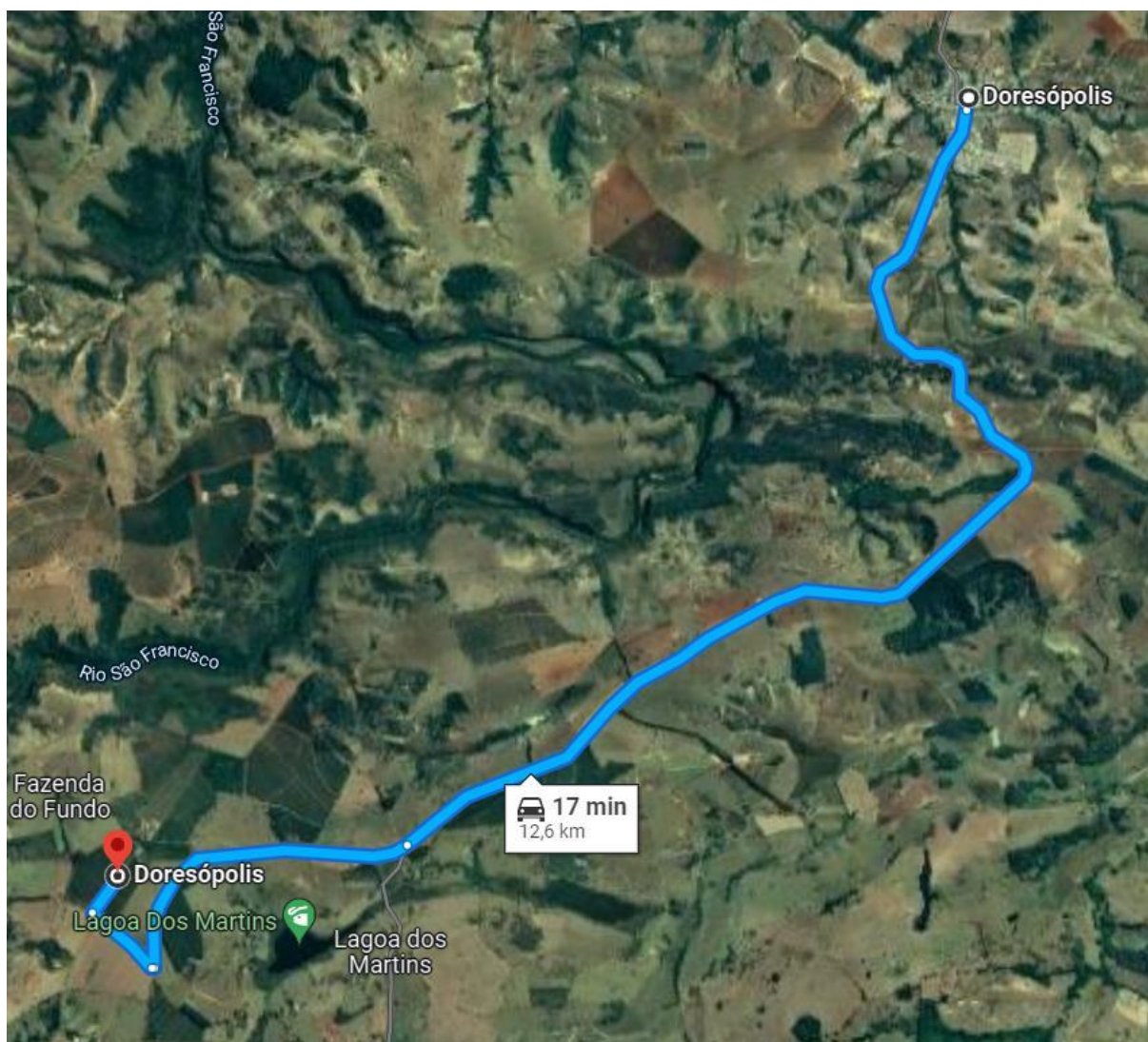


Fonte: DataClimate.

A **acessibilidade ao local é caracterizada como fácil**, através da estrada que liga o município de Doresópolis à região onde localiza-se a fazenda. Trata-se de uma região rural, de uso notoriamente dominante por atividades agropecuárias.

A fazenda, objeto da presente avaliação, dista, aproximadamente, **12,6 quilômetros do município de Doresópolis**, conforme Figura 4, município este que se porta de todos os aspectos principais de classificação da infraestrutura, tais como: abastecimento de água potável, esgoto sanitário, rede de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel, sistema de coleta de lixo, unidade de saúde, táxis e entrega postal. Possui ainda alguns estabelecimentos de uso comunitário, tais como: rede bancária, hotel, escola, creche, supermercados, posto de serviços e combustíveis, etc. Nota-se baixa oferta de imóveis semelhantes disponíveis para a venda, em momento de crescente inflação no mercado de terrenos.

Figura 4 – Distância entre o imóvel avaliado e o município de Doresópolis.



Fonte: Google Maps.

VII.C – ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO

Dados do IBGE indicam que em 2020, o salário médio mensal era de 2.3 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 18.5%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 63 de 853 e 221 de 853, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 887 de 5570 e 1586 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha

32.8% da população nessas condições, o que o colocava na posição 651 de 853 dentre as cidades do estado e na posição 4083 de 5570 dentre as cidades do Brasil.

Segundo a última atualização do IBGE, em 2019, o PIB (Produto Interno Bruto) per capita do município era de R\$ 36.089,88, comparando esse dado com os outros municípios de Minas Gerais, Doresópolis fica na posição 84 de 853, e quando comparado com as demais cidades brasileiras, está na posição 960 de 5570.

VII.D – ENQUADRAMENTO TÉCNICO

As informações colhidas e utilizadas no presente método para o cálculo avaliativo, atendem critérios no âmbito da contemporaneidade, haja vista que a coleta de dados de mercado ocorreu em período em que não houve variação significativa do valor de mercado imobiliário do qual fazem parte.

O município de Doresópolis, localizado no estado de Minas Gerais, conforme o Índice Básico atualizado de 2013 fornecido pelo INCRA (página 33) sob o Código 3123403, consiste em uma superfície territorial de 152,912 quilômetros quadrados e conta com 311 imóveis cadastrados abrangendo uma área de 16.431,4 hectares. Segundo o índice consultado, um módulo fiscal neste município corresponde a 35 hectares.

Em relação ao tamanho da área, os imóveis rurais são classificados em:

- Minifúndio – é o imóvel rural com área inferior a 1 (um) módulo fiscal;
- Pequena Propriedade - o imóvel de área compreendida entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais;
- Média Propriedade - o imóvel rural de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais;
- Grande Propriedade - o imóvel rural de área superior 15 (quinze) módulos fiscais.

A classificação é definida pela Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 e leva em conta o módulo fiscal (e não apenas a metragem), que varia de acordo com cada município.

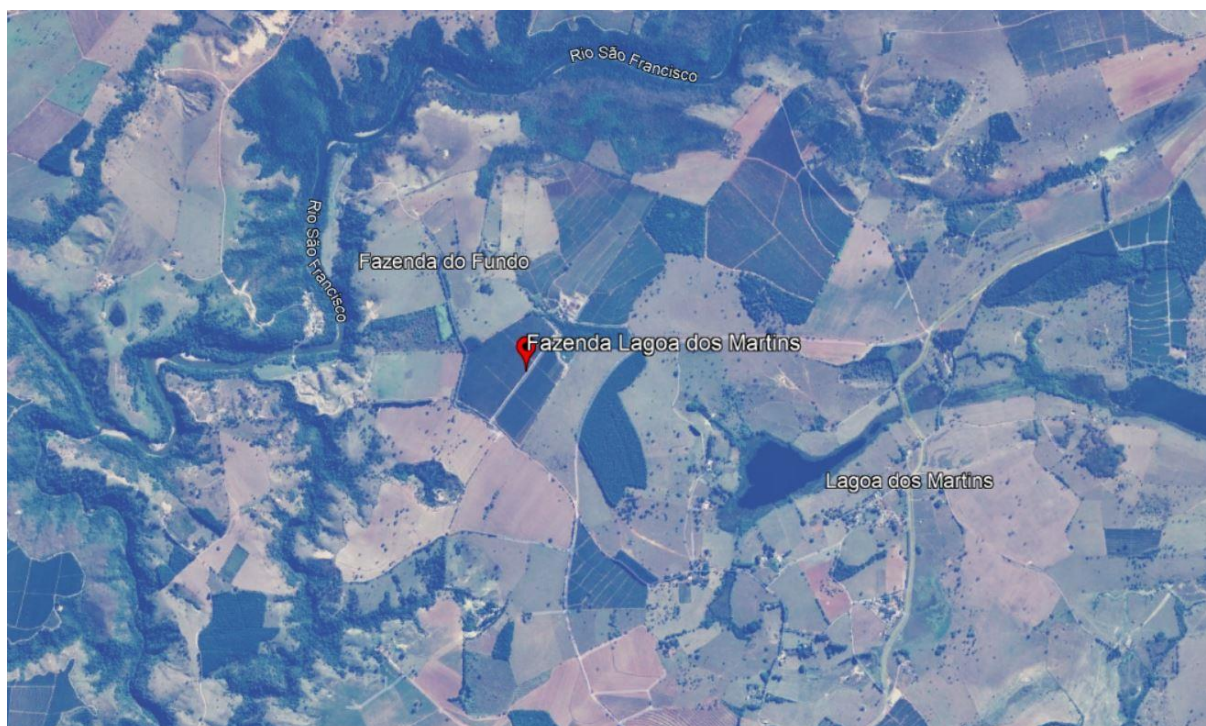
Tendo em vista que a **área do imóvel avaliando é de 30,33,80ha**, a mesma corresponde a **0,8668 módulos** e, conforme metodologia da norma, situa-se na classificação para imóveis com dimensão inferior a 01 módulo fiscal, sendo caracterizado como **minifúndio**.

A importância da classificação mencionada se mostra na legislação ambiental exigida para cada porte, o que potencialmente influencia os fatores mercadológicos de compra e venda.

VIII – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em avaliação consiste em uma gleba de terras, com área de 30,33,80ha conforme Matrícula de Registro nº14.024, junto ao Cartório de Imóveis, município de Piumhi, no Livro nº2-RQ às fls. 044, que detalha a posse de João Ruiz Lourenço e s/m, imóvel situado na "**Fazenda Lagoa dos Martins**", na cidade de Doresópolis/MG vide:

Figura 05 – Localização do imóvel avaliando.



Fonte: Google Earth.

A referida parcela do imóvel é composta por cerrado, campo nativo e café, a área a ser preservada como reserva legal é composta por 6,10,00 ha de campo nativo e cerrado, localizada na matrícula 24.613, fls. 43, L.2-JZ para compensar esta matrícula.

IX – TOMBAMENTO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação não foi motivo de qualquer tombamento, podendo utilizar-se de seu potencial máximo permitido pela classe de Zoneamento ao qual o mesmo se encontra.

X – LEVANTAMENTO DOCUMENTAL

Apenso ao Anexo III.

XI – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O método utilizado foi o *Comparativo Direto de Dados de Mercado*, em observância ao item 6.6 da ABNT NBR 14.653-1:2019, que assim dispõe:

“6.6 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.”

Também conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019, conceitua-se o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* como:

“7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Afim de que cada amostra seja utilizável, é necessário que a mesma se enquadre nas Normas Técnicas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Rurais, sobre equivalência dos elementos que são utilizados como parâmetros de comparação, através de tratamento técnico que podem depreciar ou valorizar os imóveis da amostragem quando comparados ao avaliado.

Na utilização dessa metodologia de cálculo, os elementos e abrangência da amostragem representativa de dados de mercado devem ter características semelhantes, tanto quanto possível, às do avaliado, objetivando explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado está inserido, constituindo a base do processo avaliatório.

Este processo técnico permite obter o valor do imóvel através da comparação de preços de mercado relativos a outros imóveis ofertados e/ou transacionados, similares ao avaliado. Estes dados, necessários ao cálculo, são alcançados por pesquisa de mercado através da coleta de acordo com as normas de apuração de amostragem.

Os referidos “atributos comparáveis” são as variáveis independentes (ex.: área construída, localização, tipo de acesso, etc.) que serão tratadas estatisticamente por meio do *software* SISDEA, de modo a se obter um intervalo de “valor unitário” para o imóvel objeto (variável dependente, em R\$/ha).

Para utilização do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, este Avaliador realizou e perpassou pelos seguintes procedimentos:

Tabela 01 – Procedimentos adotados na presente Avaliação.

Item	Descrição dos Procedimentos
01	Vistoria <i>in loco</i> ao imóvel avaliando.
02	Análise dos documentos, sobre o imóvel avaliando, disponibilizados e aqueles arrecadados pelo avaliador.
03	Eleição da metodologia de avaliação do imóvel, conforme ABNT NBR 14.653-3:2004.
04	Pesquisa de Mercado e Coleta de Dados.
05	Utilização do <i>software</i> SISDEA para realização da regressão linear de avaliação do imóvel.
06	Organização e sistematização das informações apuradas.
07	Elaboração do presente Laudo de Avaliação, bem como de seus Anexos.

Fonte: Elaborado pelo avaliador.

XI.A – PESQUISA DE MERCADO

Após verificação do exato posicionamento do imóvel objeto deste estudo e suas características peculiares, procedeu-se às pesquisas de referências, por contatos diretos com pessoas conhecedoras do mercado imobiliário local, de modo a coletar suficientes e precisos dados para a composição de estudo.

Na pesquisa de mercado aplicada, as principais fontes de informações foram:

- Imobiliárias; Corretores de Imóveis; Websites de Imobiliárias;
- Proprietários de Imóveis; Tabelionados; Registro de Imóveis;
- Prefeitura Municipal.

A amostragem foi baseada nas características individuais de cada imóvel, buscando o maior número possível de semelhanças para que a comparação se realize com maior rigor possível. Os imóveis pesquisados pertencem, preferencialmente, a mesma região do avaliando, ou na ausência desta amostragem, de regiões semelhantes com

mercado similar. Na presente avaliação, tendo em vista os eventos de mercado arrecadados, utilizou-se as seguintes variáveis independentes:

Tabela 02 – Caracterização das variáveis independentes utilizadas no modelo.

Variável Independente	Descrição	Tipo	Classificação ou Opção ¹	Característica do Imóvel Avaliando
Área	Indica a área de terreno dos eventos de mercado, em ha	Quantitativa	-	30,338
Benfeitoria	Indica qualitativamente as benfeitorias, seu estado de conservação e classificação	Qualitativa – Tipo Código Alocado	0 a 5	4
Culturas	Indica qualitativamente a aptidão da terra para lavouras, análise percentual de área ocupada pelas culturas e respectivo estado de conservação e qualidade	Qualitativa – Tipo Código Alocado	0 a 5	5

Fonte: Relatório *Software* SISDea (Anexo VI).

XI.B – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

O SISDEA incorpora recursos estatísticos e normativos necessários para avaliações de bens, já contemplando, inclusive, a análise quanto a fundamentação e a precisão estabelecidas na ABNT NBR 14.653-3:2004. Para tanto, o *software* realiza regressões múltiplas, nas avaliações por “inferência estatística”, e homogeneização, quando se pretende avaliar utilizando o processo de “estatística descritiva”. Ainda, fornece relatórios gráficos e estatísticos, com uma grande quantidade de recursos à disposição do operador, para análise do modelo de regressão escolhido.

Inferir, estatisticamente, ignifica tirar conclusões com base em medidas estatísticas. Em Engenharia de Avaliações o que se pretende é explicar o comportamento do

¹ Apenas se aplicam para as variáveis qualitativas, visto que as variáveis quantitativas podem apresentar “infinitas possibilidades”.

mercado que se analisa, com base em alguns dados levantados no mesmo. Neste caso, a inferência estatística é fundamental para solucionar a questão, pois se conhecendo apenas uma parte do mercado pode-se concluir sobre o seu comportamento geral, com determinado grau de confiança.

O modelo de regressão escolhido para explicar o comportamento da variável dependente, deste caso concreto, foi:

$$\text{Valor unitário} = +26806.35332 - 3003.73429 * \ln(\text{Area total}) + 9297.955144 * \text{Benfeitorias} + 7610.132434 * \text{Culturas}$$

Este Laudo de Avaliação apresenta, em seu Anexo I, o Relatório de Inferência Estatística exportado do *software* SISDEA.

XI.C – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O resultado da avaliação, apurada via Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e, posterior, tratamento estatístico inferencial (método de análise por regressão linear) está apenso ao Anexo I e, a seguir, informa-se o “valor de mercado” do imóvel objeto:

Tabela 03 – Valores considerados para obter-se o “valor de mercado” do imóvel objeto.

Descrição	Limite inferior	Valor Médio	Limite Superior
Intervalo SISDEA	87.003,29	91.798,89	96.594,49
Campo de arbítrio	78.029,06	91.798,89	105.568,72
Valor considerado (R\$/ha)		91.798,89	
Área (ha)		30,338	
Valor Total (R\$)		2.784.994,72	
Valor Arredondado (R\$)*		2.785.000,00	
*Conforme item 6.8.1 da ABNT NBR 14.653-1:19, é permitido o arredondamento máximo de 1% do valor apurado.			

Fonte: Elaborada pelo Avaliador.

Valor Final de mercado do imóvel avaliando:

R\$2.785.000,00

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

XI.D – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do Engenheiro de Avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento “*a priori*”, pelo Contratante, do Grau de Fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance deste.

Desta forma, conforme quadro e tabela a seguir, foram apurados os seguintes graus na presente avaliação:

- Grau de Fundamentação: **III**; e
- Grau de Precisão **III**.

Tabela 04 – Grau de Precisão da Avaliação.

Item	Descrição	Valores
1	Limite inferior	87.003,29
2	Valor médio	91.798,89
3	Limite superior	96.594,49
4	Diferença entre os limites (3-1)	9.591,2
Amplitude obtida (4/2)		10,44%
Grau de precisão obtido		III

Fonte: Elaborada pelo Avaliador.

Tabela 05 – Enquadramento segundo a NBR 14653 do Laudo segundo seu Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Tabela 06 – Grau de Fundamentação da Avaliação.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável, desde que: (...)	Admitida, desde que: (...)	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
Pontuação Total					17

Fonte: Elaborado através de Relatório do *Software SISDea* pelo Avaliador.

Tabela 07 – Enquadramento segundo a NBR 14653-3 do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

XIII – CONCLUSÃO

Diante daquilo que foi apurado e desenvolvido, no presente Laudo de Avaliação, este Consultor Avaliador vem apresentar à seguinte conclusão:

- O imóvel objeto foi avaliado em **R\$ 2.785.000,00** (dois milhões, setecentos oitenta e cinco mil reais), na data-base presente de **08/nov/2022**, pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, observando os termos e requisitos estipulados na ABNT NBR 14.653-3:2004, obtendo Grau de Fundamentação III (máximo) e Grau de Precisão III (máximo).

XIV – DECLARAÇÃO CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

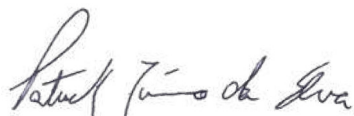
Este Profissional atesta que o presente trabalho obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios:

- 1) O conteúdo, objeto deste Laudo de Avaliação, foi desenvolvido, pessoalmente, por este Engenheiro e sua Equipe.
- 2) A coleta de dados foi feita, diretamente, por este Engenheiro.
- 3) A execução do Laudo foi feita atendendo à técnica mais viável.
- 4) Tomou-se como fundamento para execução dos trabalhos, os preceitos, princípios e determinações emanadas da boa conduta, tratadas com “*bona fide*” e amparadas pelo Código de Ética e Conselhos Profissionais aplicáveis.
- 5) O Signatário não tem, no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens/questões envolvidos neste trabalho.
- 6) O Signatário não tem inclinações nem interesses em relação ao assunto deste trabalho.
- 7) O trabalho encontra-se abrigado pelo sigilo previsto em Lei.
- 8) O trabalho a ser desenvolvido, por ter inquestionável natureza técnica, não se presta para fins/usos penais e/ou criminais.

XV – TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo de Avaliação para consulta, nada mais havendo a acrescentar.

Piumhi/MG, 08 de novembro de 2022.



Patrick Júnio da Silva

CREA/MG: 193711/D

Engenheiro Ambiental

Eng. Seg. do Trabalho e Avaliações

Técnico em Transações Imobiliárias e Agropecuária

CNAI: 018098 / CRECI: 032128

ANEXO I – Relatório Estatístico

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Patrick Júnio da Silva
Modelo:	Avaliação Doresópolis
Data do modelo:	terça-feira, 08 de novembro de 2022
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	30

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em há	Sim
Benfeitorias	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Culturas	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Valor total	Numérica	Quantitativa	Valor total do imóvel	Não
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	13.00	850.00	837.00	176.77
Benfeitorias	0.00	4.00	4.00	1.53
Culturas	0.00	5.00	5.00	1.07
Valor unitário	10,000.00	82,644.63	72,644.63	34,425.74

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9635087 / 0.9635087
Coeficiente de determinação:	0.9283490
Fisher - Snedecor:	112.29
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	10890712160.1 63	3	3630237386.72 1	112.290
Não Explicada	840557014.317	26	32329115.935	
Total	11731269174.4 80	29		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+26806.35332 - 3003.73429 * \ln(\text{Area total}) + 9297.955144 * \text{Benfeitorias} + 7610.132434 * \text{Culturas}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$\ln(x)$	-2.11	4.49
Benfeitorias	x	11.15	0.00
Culturas	x	11.11	0.00
Valor unitário	y	3.78	0.08

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0.00	0.20	-0.24	-0.15
Benfeitorias	x2	0.20	0.00	0.19	0.71
Culturas	x3	-0.24	0.19	0.00	0.76
Valor unitário	y	-0.15	0.71	0.76	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0.00	0.44	0.24	0.38
Benfeitorias	x2	0.44	0.00	0.78	0.91
Culturas	x3	0.24	0.78	0.00	0.91
Valor unitário	y	0.38	0.91	0.91	0.00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

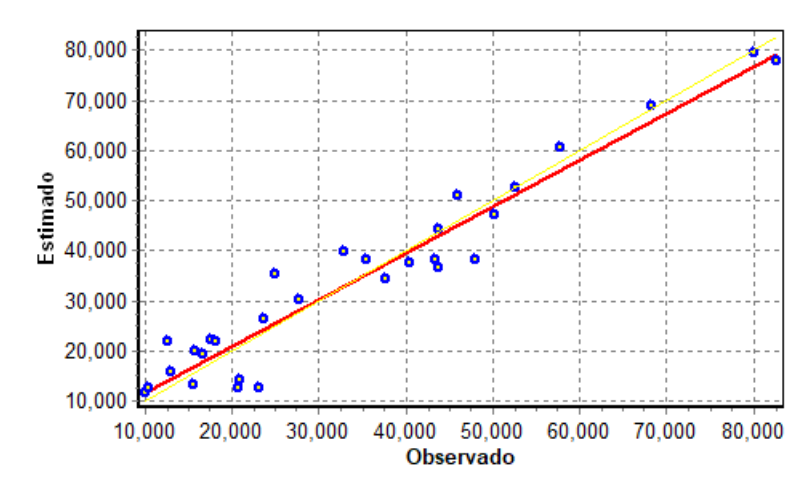
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	27,777.78	30,120.48	-2,342.70	-8.4337%	-0.412021	0.00267000
2	10,416.67	12,426.00	-2,009.33	-19.2896%	-0.353390	0.00320900
3	35,416.67	38,237.84	-2,821.17	-7.9656%	-0.496171	0.00798100
4	12,500.00	21,723.96	-9,223.96	-73.7916%	-1.622259	0.03893200
5	10,000.00	11,755.74	-1,755.74	-17.5574%	-0.308789	0.00251300
6	16,601.48	19,277.03	-2,675.55	-16.1163%	-0.470562	0.00484700
7	82,644.63	77,797.95	4,846.68	5.8645%	0.852407	0.08447300
8	23,684.21	26,265.95	-2,581.74	-10.9007%	-0.454063	0.00895500
9	20,661.16	12,401.07	8,260.09	39.9788%	1.452739	0.05419400
10	32,846.72	39,921.90	-7,075.18	-21.5400%	-1.244345	0.05345100
11	24,875.62	35,394.85	-10,519.23	-42.2873%	-1.850066	0.07654900
12	43,388.43	38,212.91	5,175.52	11.9283%	0.910243	0.02692800
13	18,181.82	21,985.31	-3,803.49	-20.9192%	-0.668938	0.00698200
14	68,181.82	68,939.72	-757.90	-1.1116%	-0.133296	0.00131600
15	80,000.00	79,388.09	611.91	0.7649%	0.107620	0.00110000
16	43,750.00	36,474.31	7,275.69	16.6302%	1.279609	0.08410900
17	48,000.00	38,115.22	9,884.78	20.5933%	1.738482	0.09931300
18	15,463.92	13,065.14	2,398.78	15.5121%	0.421885	0.00483300
19	52,631.58	52,471.99	159.59	0.3032%	0.028067	0.00002400
20	40,404.04	37,597.76	2,806.28	6.9455%	0.493553	0.00868700
21	50,179.21	47,083.51	3,095.70	6.1693%	0.544455	0.02145700
22	43,750.00	44,084.44	-334.44	-0.7644%	-0.058819	0.00032100
23	23,140.50	12,401.07	10,739.43	46.4097%	1.888792	0.09161000
24	15,652.17	19,769.76	-4,117.59	-26.3069%	-0.724180	0.00954700
25	20,895.52	14,176.57	6,718.95	32.1550%	1.181692	0.04880300
26	12,941.18	15,843.41	-2,902.23	-22.4263%	-0.510429	0.02823900
27	17,475.73	22,182.81	-4,707.08	-26.9350%	-0.827856	0.01125300
28	37,619.05	34,175.30	3,443.75	9.1543%	0.605669	0.02409200
29	57,692.31	60,528.23	-2,835.92	-4.9156%	-0.498767	0.05865400
30	46,000.00	50,953.88	-4,953.88	-10.7693%	-0.871262	0.06584700

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

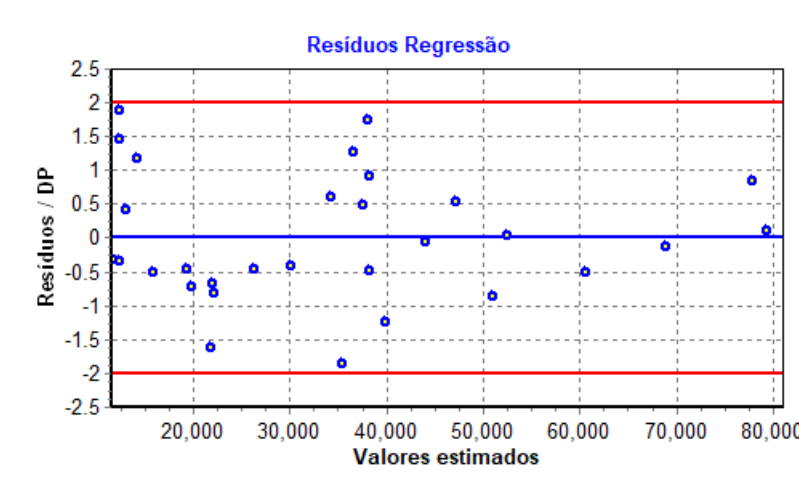
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

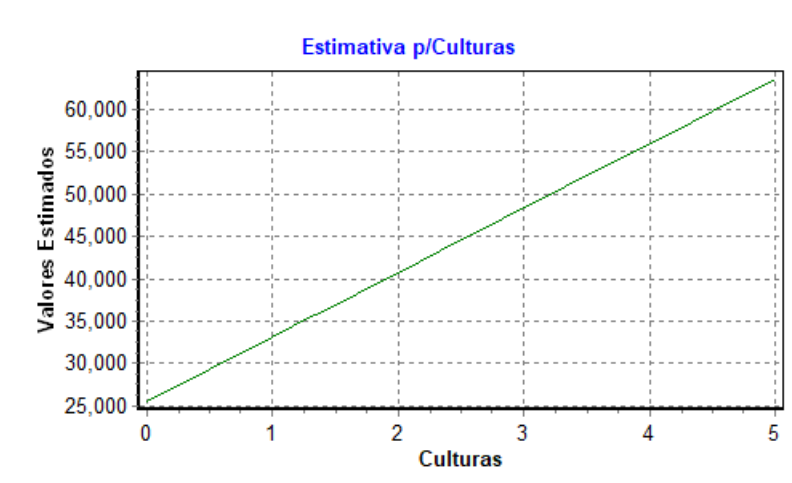
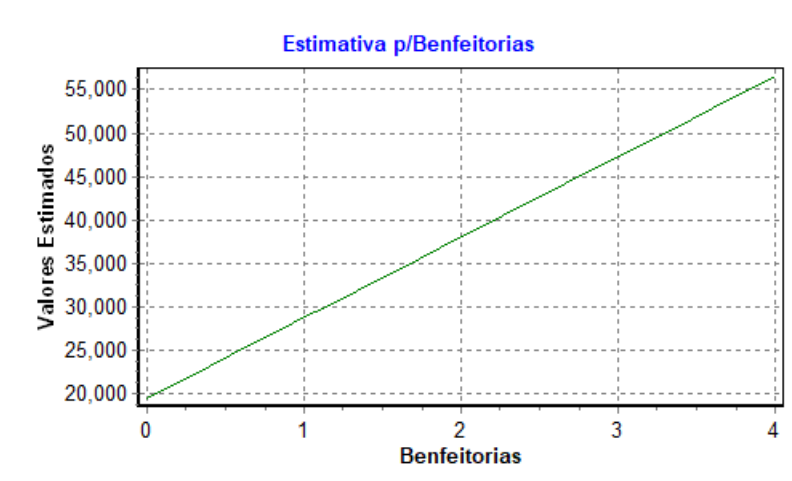
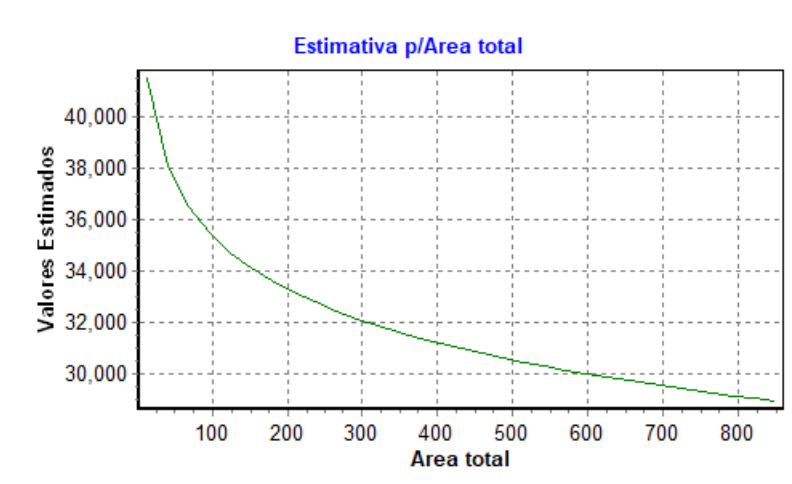
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	87,003.29	5.22%	
Valor Médio	91,798.89	-	III
Valor Máximo	96,594.49	5.22%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Doresópolis	-
Area total	30.34	Não
Benfeitorias	4.00	Não
Culturas	5.00	Não
Informante		-

Modelo:

Avaliação Fazenda Lagoa dos Martins

Data de Referência:

terça-feira, 08 de novembro de 2022

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 30,338
- Benfeitorias = 4
- Culturas = 5
- Município = Doresópolis

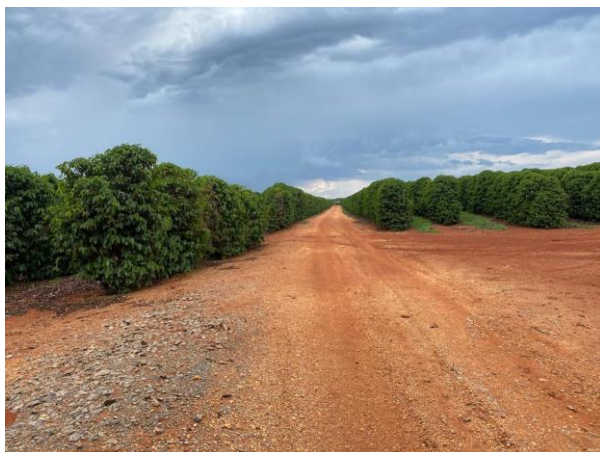
Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

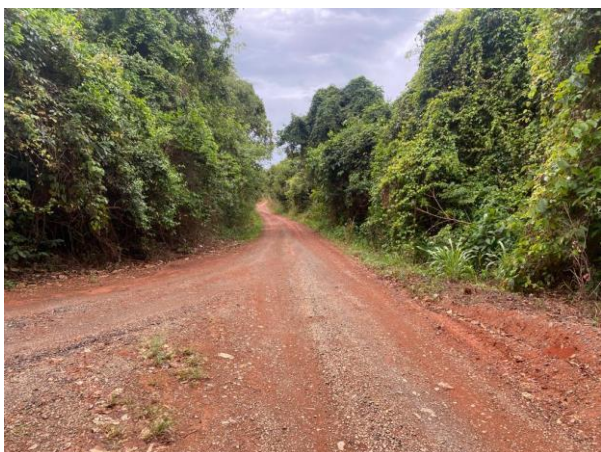
- Valor Total
 - Mínimo (5,22%) = 87,003.29
 - Médio = 91,798.89
 - Máximo (5,22%) = 96,594.49
- Intervalo Predição
 - Mínimo (9,68%) = 82,916.34
 - Máximo (9,68%) = 100,681.44
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 78,029.06
 - RL Máximo = 105,568.72

ANEXO II – Tabela de Eventos de Dados de Mercado

Município	Area total	Benfeitorias	Culturas	Valor total	Informante	Valor unitário
São Roque de Minas	162,00	2	0	R\$ 4.500.000,00	Imóvel Web	R\$ 27.777,78
São Roque de Minas	120,00	0	0	R\$ 1.250.000,00	Inova Plataforma de Integração LTDA	R\$ 10.416,67
São Roque de Minas	240,00	3	0	R\$ 8.500.000,00	Eliomar Cunha Corretor Rural	R\$ 35.416,67
São Roque de Minas	120,00	1	0	R\$ 1.500.000,00	Adilson Imob	R\$ 12.500,00
São Roque de Minas	150,00	0	0	R\$ 1.500.000,00	Carlos Antônio Soares da Silva	R\$ 10.000,00
Piumhi	271,00	1	0	R\$ 4.499.000,00	Eliezer de Souza Costa	R\$ 16.601,48
Piumhi	145,20	3	5	R\$ 12.000.000,00	ANAJU Empreendimento Imobiliário LTDA	R\$ 82.644,63
Piumhi	190,00	0	2	R\$ 4.500.000,00	Imóveis Morata	R\$ 23.684,21
Piumhi	121,00	0	0	R\$ 2.500.000,00	Gaia Bolsa de Imóveis	R\$ 20.661,16
Piumhi	137,00	3	0	R\$ 4.500.000,00	Imóveis Trovit	R\$ 32.846,72
Vargem Bonita	201,00	1	2	R\$ 5.000.000,00	Grupo XCI	R\$ 24.875,62
Vargem Bonita	242,00	3	0	R\$ 10.500.000,00	Morata Negócios Imobiliários LTDA	R\$ 43.388,43
Vargem Bonita	110,00	1	0	R\$ 2.000.000,00	Martinelli Imobiliária e Consultoria LTDA	R\$ 18.181,82
BambuÍ	220,00	3	4	R\$ 15.000.000,00	Rhodes Imóveis Bragança	R\$ 68.181,82
Formiga	150,00	4	4	R\$ 12.000.000,00	Imóvel Web	R\$ 80.000,00
Formiga	80,00	0	3	R\$ 3.500.000,00	Zap Imóveis	R\$ 43.750,00
Formiga	250,00	3	0	R\$ 12.000.000,00	Facilito Imóveis	R\$ 48.000,00
Formiga	97,00	0	0	R\$ 1.500.000,00	Portal Imobiliária	R\$ 15.463,92
Formiga	190,00	2	3	R\$ 10.000.000,00	Domingos Falco Filho	R\$ 52.631,58
Formiga	297,00	3	0	R\$ 12.000.000,00	Alfa Imóveis	R\$ 40.404,04
Formiga	279,00	4	0	R\$ 14.000.000,00	Alfa Imóveis	R\$ 50.179,21
Formiga	80,00	0	4	R\$ 3.500.000,00	Alfa Imóveis	R\$ 43.750,00
Iguatama	121,00	0	0	R\$ 2.800.000,00	Roberto Imóveis	R\$ 23.140,50
Iguatama	230,00	1	0	R\$ 3.600.000,00	MGF Imóveis	R\$ 15.652,17
Arcos	67,00	0	0	R\$ 1.400.000,00	Fábio Arcos	R\$ 20.895,52
Arcos	850,00	1	0	R\$ 11.000.000,00	Morata Negócios Imobiliários LTDA	R\$ 12.941,18
Pimenta	103,00	1	0	R\$ 1.800.000,00	Leandro Linhares	R\$ 17.475,73
Pains	42,00	2	0	R\$ 1.580.000,00	Amar Imóveis	R\$ 37.619,05
Formiga	13,00	2	3	R\$ 750.000,00	Cláudio Menezes	R\$ 57.692,31
Capitólio	25,00	2	2	R\$ 1.150.000,00	Sandra Maravilha	R\$ 46.000,00

ANEXO III – Relatório Fotográfico do Imóvel





ANEXO IV – Documentação de Registro Cartorial

CERTIDÃO DE MATRÍCULA - INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO



COMARCA DE PIUMHI – ESTADO DE MINAS GERAIS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Reg. Márcio da Silveira Cassini
OFICIAL

Ed. do Fórum Dr. Oscar Soares Machado
Caixa Postal, 21 - Fone: (037) 371-1057

M. Cassini
47

MATRÍCULA 14.024	LIVRO N° 2-DV	Registro Anterior N° vide
07/12/88 DATA	REGISTRO GERAL	abaixo.-

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

IMÓVEL: UMA GLEBA de terras, com a área de 30,33,80ha de campo e cerrado, situado na fazenda LAGOA DOS MARTINS, lugar denominado OLHOS D'ÁGUA, município de Dorõesópolis, com as seguintes divisas e confrontações: Tem princípio em um marco de pedra cravado junto a um esticador na volta da cerca de arame na confrontação com Antônio Joaquim Braz, daí segue o rumo 77,45' graus, na confrontação com Virgílio Alves de Oliveira até um marco de pedra na margem do açude, voltando à direita margeando o açude até um outro marco de pedra, daí segue o rumo 153,30 graus, na confrontação com terras de Jair Alves de Oliveira, até um marco de pedra, voltando à direita com o rumo 227,15 graus em mesma confrontação Jair Alves de Oliveira, até um marco de pedra cravado na cerca de arame com o corredor do Porto do Mariquita, daí volve à direita por cerca confinando-se com o corredor, daí voltando à direita pela cerca de arame na confrontação com Antônio Joaquim Braz, onde teve início; havida conforme Reg. 21.485 fls.93 L.3-0 e 22.250 fls.160 L.3-0, ambos deste Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca de Piumhi.-

PROPRIETÁRIO: ESPÓLIO DE MARIA DA CONCEIÇÃO DE JESUS.
R.1.14.024:07/12/88. Protocolo nº 22.495. TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE MARIA DA CONCEIÇÃO DE JESUS. **ADQUIRENTE:** ALAOR PEREIRA DE CARVALHO, e s/m CLEVANIR MARIA DE CARVALHO, brasileiros, casados, proprietários residentes nesta cidade e CPF nº 165.798.606/34. **PARTILHA E DIVISÃO** Escritura lavrada pelo Tab.do 2º ofício em 01/11/88, fls.01 a 03 L.172. No valor de R\$1.100.025,50. **CONDIÇÕES:** Ficam mantidas as servidões de aguadas e estradas e comunicações existentes. A mencionada escritura, foi assinada por todos os condôminos e pelo Engenheiro Dr. Miguel Arcanjo Ferreira, CREA nº 9.408/D, que elaborou os trabalhos divisórios, medição, planta e memorial descritivo. Foi pago o ITBI, causa-mortis. Foram apresentadas as quitações com o Estado, Prefeitura e União. MIRAD nº 424.080.000.744-0, em nome de Maria Conceição de Jesus; dou Fé. R.2.14.024, Data 22/10/92. Protº colo de nº 28,390, TRANSMITENTE: ALAOR PEREIRA DE CARVALHO e s/m, CLEVANIR MARIA DE CARVALHO, brasileiros, casados, slº agricultor,

ela do lar, portadores do CPF de nº 165.798.606/34, residentes e domiciliados nesta cidade. **ADQUIRENTE:** ELOIZA MARIA ALVES BERNARDES, brasileira, casada, do lar, portadora do CPF de nº 269.686.146/34, residente e domiciliada nesta cidade. **COMPRA E VENDA:** Escritura lavrada pelo Cartório do 1º Ofício, em 29/04/92, às fls. 188, no livro nº 236, no valor de R\$9.101.400,00. **CONDIÇÕES:** Venda **AD-CORPUS**. Ficam mantidas as servidões de águas e estradas de comunicações existentes. Foi pago o ITBI, através da gua nº 10014, recolhida ao BANCO DO BRASIL S/A; quitação com a Prefeitura de Dorsoópolis; e, dispensadas as certidões da Lei Federal 7.433, de 18/12/85. **INCRA** de nº 424.080.003.379-4; área total 30,3; mód. fiscal 35; nº de módulos fiscais 0,86; F.M.P 3,0, quita no exercício de 1991. A presente transação está isenta de apresentação de Certidão Negativa de Débito CND-INSS(FUNRURAL), conforme circular de nº 084 expedida pelo órgão da cidade de Formiga-MG, e por declaração expressa dos vendedores de que nada industrializam no imóvel ora vendido. **Fica discriminado que a área do imóvel é constituída de 20,33,80ha, de campo e 10,00,00hectares de cerrado.** Dou fé. *[Assinatura]* R.3.14.024. Data 15/06/93. Protocolo nº 29.757. **TRANSMITENTE:** ELOIZA MARIA ALVES BERNARDES e s/m JAIRO BERNARDES RODRIGUES, brasileiros, casados, ela do lar, ele agricultor, CPF nº 269.686.146/34 e 096.624.646/20, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade. **ADQUIRENTE:** ORLANDO DOS SANTOS, brasileiro, casado, agricultor, CPF nº 172.592.908/20 e RG nº 4.151.879-5SPSP, residente e domiciliado nesta cidade. **COMPRA E VENDA:** Escritura lavrada pelo Cartório do 2º Ofício, em 09/06/93, às fls.80, no livro nº 191, no valor real de CR\$30.000.000,00, e por exigência do Fisco Municipal no valor de CR\$30.000.000,00. **CONDIÇÕES:** Ficam mantidas as servidões de águas e estradas de comunicações existentes. Foi pago o ITBI, através da gua nº 010, recolhida ao UNICREDI, agência de Dorsoópolis; quitações com a Prefeitura; e, dispensadas as certidões da Lei Federal 7.433/85. **INCRA** nº 424.080.003.379-4, área total 30,3, mód. fiscal 35, nº de mód. fiscais 0,86, F.M.P 3,0. A presente venda está isenta de apresentação de CND de acordo com a circular nº 084, expedida pela Receita Federal, agência de Formiga e também de acordo com a declaração expressa dos vendedores de que não industrializam quaisquer produtos da referida propriedade. **VENDA "AD-CORPUS". O imóvel apartir de hoje passa a ser denominado: Fazenda "SANTOS".** Dou fé. *[Assinatura]* R.4.14.024. DATA: 05.06.95. PROTOCOLO: 32.817. **TRANSMITENTE:** ORLANDO DOS SANTOS e s/m VALENTINA ROSÁRIA FELIPE DOS SANTOS, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei 6.515/77, ele agricultor, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF nº 172.592.908.20. **ADQUIRENTE:** PAULO CÉSAR GOULART, solteiro, maior, comerciante, CPF 542.487.286.72 e ALEXANDRE FERREIRA GOULART, solteiro, maior, industrial, CPF 725.813.016.00, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **COMPRA E VENDA**

CONTINUA às fls.81, L.2-FU.

ento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 18:19 , sob o número WJMJ24404331274
 ir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1110042-37.2016.8.26.0100 e código 8vnd0muQ.

84
1



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sal. *Márcio da Silveira Cassini* OFICIAL
Lucio Carabetti da Silveira Cassini SUBSTITUTA

RUA D. PEDRO II, 197 - CAIXA POSTAL, 21 - FONE: (037) 371-1067

MATRÍCULA CONTINUAÇÃO	LIVRO N° 2-FU REGISTRO GERAL	Registro Anterior N° -----
05.06.95. DATA		-----

QUEM NAO REGISTRA NAO E DONO

IMÓVEL: CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 14.024, fls.47, L.2-DV.
 Escritura lavrada pelo Cartório do 1º Ofício, em 09.03.95, às fls. 028vª, L.242, no valor real de Cr\$4.000.000,00 e para efeitos fiscais no valor de Cr\$6.266.528,92. **CONDICÕES:** Ficam mantidas as servidões de aguadas e estradas de comunicações existentes a favor deste quinhão. Foi pago o ITBI, conforme guia de nº 024, recolhida pelo UNICREDI, quitações com a Prefeitura Municipal de Doréopolis-MG, dispensaram as certidões exigidas pela Lei Federal 7.433 de 18.12.85. Foi apresentada a Certidão de quitação de tributos com a Receita Federal, agência de Formiga-MG, em 02.06.95, para fins de registro, referente ao imóvel rural, nº 424.080.003.379.4. A presente transação está isenta de apresentação de Certidão Negativa de Débito -CND- com o IAPAS(FUNRURAL) de conformidade com a circular nº 084, expedida pelo órgão da cidade de Formiga-MG e por declaração expressa dos vendedores de que nada industrializam no imóvel. O imóvel objeto da matrícula, passa a partir de hoje denominar **"FAZENDA GOULART E FILHOS"**. Dou fé. Of. *[assinatura]* **AV.5.14.024.**

Data: 14/01/2008. **Protocolo nº 72.282.** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 74, datado de 14/01/2008, que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial de **Paulo César Goulart e Alessandra Vaz Terra**, lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas de Piumhi/MG, em 11/05/1995, às fls. 014v., livro 246, registrada neste Cartório, no livro 3-T (Auxiliar), sob o nº 4.271, às fls. 074, em 26/04/2001, para constar que o regime de bens adotado pelo casal foi o da comunhão universal, posteriormente à lei 6.515/77; tudo conforme Certidão de Casamento, expedida pelo Cartório do Registro Civil de Piumhi/MG, em 13/07/1995, às fls. 188, Livro nº 34/B, sob o nº 1.275, passando a assinar **Alessandra Vaz Terra Goulart**, casamento realizado nesta mesma data. Dou fé. Emol.: R\$7,68. Recivil: R\$0,46. T.F.J.: R\$2,56. Func. Rita. OF.: *[assinatura]* **AV.6.14.024.** Data: 14/01/2008.

Protocolo nº 72.283. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 75, datado de 14/01/2008, que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial de **Alexandre Ferreira Goulart e Aline Rodrigues Santos**, lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas de Piumhi/MG, em 17/12/2004, às fls.100, livro 283, registrada neste Cartório, no livro 3-AF (Auxiliar), sob o nº 6.803, às fls 65v, em 24/11/2005, para constar que o regime de bens adotado pelo casal foi o da separação total, posteriormente à lei 6.515/77; tudo conforme Certidão de Casamento, expedida pelo Cartório do Registro Civil de Piumhi/MG, em 11/11/2005, às fls. 158v, Livro nº B/38, sob o nº 3.797, passando a conjuge a assinar **Aline Rodrigues Santos Goulart**, casamento realizado em 25/01/2005. Dou fé. Emol.: R\$7,68. Recivil: R\$0,46. T.F.J.: R\$2,56. Func. Rita. OF.: *[assinatura]* **R.7.14.024.** Data: 14/01/2008. **Protocolo nº 72.284.**

TRANSMITENTES: PAULO CÉSAR GOULART, RG-M-2.802.215-SSP/MG, CPF nº 542.487.286-72 e M ALESSANDRA VAZ TERRA GOULART, RG-MG-5.860.699-SSP/MG, CPF nº 677.904.456-34, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, na vigência da lei 6.515/77, comerciantes, residentes e domiciliados em Piumhi/MG, à Rua Dr. Higino, nº 134; e, ALEXANDRE FERREIRA GOULART, brasileiro, comerciante, residente e domiciliado em Piumhi/MG, à Rua Benedito Valadares, nº 121, apº 103, RG-M-5.290.381-SSP/MG, CPF nº 725.813.016-00, casado pelo regime de separação total de bens, na vigência da lei 6.515/77, com ALINE RODRIGUES SANTOS GOULART, RG-M-9.279.940-SSP/MG, CPF nº 046.404.656-45. **ADQUIRENTE:** **ALEXANDRE CÉSAR MOTTA**

Cód Validção MG20221103575822085

Data de emissão: 03/11/2022 14:14:14

Página 03

ento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 18:19 , sob o número WJMJ24404331274
 ir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1110042-37.2016.8.26.0100 e código 8vnd0muQ.

DELFIN, brasileiro, engenheiro agrimensor, residente e domiciliado em Piumhi/MG, na Rua Luiz Badinhani, nº 45, Bairro São Francisco, RG-M-1.472.899-SSP/MG, CPF nº 343.913.126-20, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com MARIA TERESA FERREIRA REZENDE DELFIM. **COMPRA E VENDA:** Escritura lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas, em 11/12/2007, às fls. 109, Livro nº 295, no valor de R\$45.405,60. **CONDICÕES:** Venda total das partes, sem reserva alguma e "AD CORPUS". Ficam mantidas as servidões de aguadas e estradas de comunicações existentes a favor deste quinhão. Comparece na escritura dando sua anuência em favor do comprador, a Sª Aline Rodrigues Santos Goulart, acima qualificada. Pago o ITBI conforme guia nº 062, datada de 03/12/2007, recolhida no Banco Credialto, agência de Piumhi/MG; quitações de impostos da Prefeitura Municipal de Dorésópolis/MG, datadas de 30/11/2007; apresentada certidão negativa de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias, datada de 22/11/2007; apresentaram mais, em nome do vendedor **Paulo César Goulart**: a certidão positiva de distribuição de ações cíveis, expedida pela Secretaria desta comarca, datada de 30/11/2007, na qual consta Processo nº 51503007604-3, Distribuição: 01/12/2003, Classe: Alimentos – Pedido; Processo nº 51502002790-7, Distribuição: 09/08/2001, Classe: Dissolução Sociedade; Processo nº 51502003186-7, Distribuição: 10/08/1995, Classe: Embargos Devedor; em nome do vendedor **Alexandre Ferreira Goulart**: a certidão positiva de distribuição de ações cíveis, expedida pela Secretaria desta comarca, datada de 30/11/2007, na qual consta: Processo nº 51502002790-7, Distribuição: 09/08/2001, Classe: Dissolução Sociedade; Processo nº 51504007997-9, Distribuição: 29/01/2004, Classe: Execução Fiscal; em nome da vendedora **Alessandra Yaz Terra Goulart**: a certidão negativa de distribuição de ações cíveis, expedida pela Secretaria desta comarca, datada de 27/11/2007; e certidões negativas de ações criminais em nome dos vendedores, expedidas pela Secretaria desta comarca, datadas de 27/11/2007, em atendimento à Lei Federal nº 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09/09/1986. Dispensada da apresentação da Certidão Negativa de Débito junto a Fazenda Estadual, em face de liminar concedida pelo Desembargador Antônio Hélio Silva, nos autos do processo nº 410.449-5/000, publicado no Minas Gerais em 01/07/2004, suspendendo a eficácia do art. 32, da Lei 14.699/2003. **Consta na escritura: ITR** - Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural de nº D7BE.9328.B161.8629, emitida pela Secretaria da Receita Federal em 26/11/2007, com validade até 26/05/2008, código do imóvel na receita: 2.211.843-8; e, **CCIR**: exercícios 2003/2004/2005, código do imóvel: 424.080.003.379-4, em nome de: Orlando dos Santos, brasileiro. Fazenda Lagoa dos Martins, estrada Piumhi a Dorésópolis, Dorésópolis/MG. Área total: 30,30. Módulo Rural: 25,4621. Módulos Rurais: 1,9. Módulo Fiscal: 35,0. Nº de Módulos Fiscais: 0,86. Fração Mínima de Parcelamento: 3,0. A presente transação está isenta de apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND - com o INSS, de conformidade com o que dispõe o Decreto-Lei nº 1958/82, e por declaração expressa dos vendedores de que nada industrializam no imóvel ora vendido. O imóvel objeto da matrícula, passa a denominar-se: "FAZENDA DELFIM & FILHOS". **EMITIDA A DOI** pela Secretaria de Notas. Dou fé. EMOL.: R\$386,78. Recivil: R\$23,21. TFI: R\$157,98. Func. Rita. OF.

AV.8.14.024. Data 27/05/2008. Protocolo nº 74.161. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 704, de 15/05/08 e Termo de Responsabilidade de Averbação e Preservação de Reserva Legal – Compensação de RL, de 07/04/08, assinado pelos proprietários, testemunhas e Autoridade Florestal Wellerson J. Eleutério, Biólogo - CRBio nº 57813/04-D, que tendo em vista o que determina a Lei Federal 4.771/65, em seus artigos 16 e 44, Art. 3º, Inciso IV, Inciso III, Art. 9º, Inciso I e II, Art. 14 e 16, da Lei Estadual Florestal nº 14.309/02, regulamentada pelo Decreto nº 43710/04, que a floresta ou forma de vegetação existente, a **área compensatória de reserva florestal legal exigidos por lei desta matrícula, está averbada sob o nº 06, da matrícula 24.613, fls.43, L.2-JZ. LIMITES DA ÁREA PRESERVADA (Reserva Legal):** A área a ser preservada como Reserva Legal é composta por **6,10,00ha, localizada na matrícula 24.613, fls.43, L.2-JZ para compensar esta matrícula**, constituída de campo nativo e cerrado, confrontando com reserva legal da matrícula 24.613 (60m), área de preservação permanente, Alexandre César Motta Delfim e outras (325m), Reserva Legal da matrícula 24.613 (300m) e cafezal da mesma propriedade (165m); fazendo parte integrante o croqui delimitado a área preservada. Dou fé. Emol.R\$8,14. Recivil.R\$0,49. TFI.R\$2,72. Func.Elisângelo. OF.

CONTINUA ÀS FLS. 37, L.2-NU



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNPJ 20.939.526/0001-49

Nº

037

Bel. Márcio da Silveira Cassini Oficial, Eunice Carabetti da Silveira Cassini Substituta, Bel. Cecília Carabetti da Silveira Cassini Substituta

RUA D. PEDRO II, 197 - CAIXA POSTAL 54 - TELEFAX: (37) 3371-1067

e-mail: cri@veloxmail.com.br

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2 -NU REGISTRO GERAL	Registro Anterior
continuação		Nº
29/12/2011	
DATA	

IMÓVEL: CONTINUAÇÃO MATRÍCULA Nº 14.024, fls.81, L.2-FU

R.9/14.024. Data 29/12/2011. Protocolo nº 93.671. **DEVEDOR: MARCOS SOARES REZENDE**, CPF nº 422.479.186-20. **CREADOR:** Banco Rabobank International Brasil S.A., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 7º Andar, CNPJ nº 01.023.570/0001-60. **HIPOTECA:** Cédula de Crédito Bancário nº 3643/01, emitida em 20/12/2011, no valor de R\$899.000,00, vencimento em 30/09/2013, e em garantia das obrigações assumidas perante o credor, os intervenientes garantidores: Alexandre César Motta Delfim e s/m Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, supra-qualificados dão em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, o imóvel supra e suas benfeitorias, fica fazendo parte integrante deste registro todas as cláusulas, condições e obrigações constantes da cédula, registrada sob o nº 11.979, Livro 3 - Auxiliar. Foram apresentados ITR/CCIR, de conformidade com a Lei Federal 9.393, de 19/12/1996. Dou fé. Emol. R\$1.182,01. Recivil. R\$70,92. T.F.J. R\$827,88. (Cotado no valor de R\$449.500,00, em virtude de haver dois imóveis em garantia hipotecária). Func. Alyne. Oficial.

Av.10/14.024. Data 04/01/2012. Procede-se a esta averbação mediante revisão com a finalidade de acrescentar no R.09, o valor do repasse em moeda estrangeira: US\$50.000,00, e o valor equivalente em moeda nacional na data da emissão para fins de registro: R\$899.000,00, ficam ratificados os demais termos. Dou fé. Func. Alyne. Oficial.

R.11/14.024. Data: 16/10/2012. Protocolo nº 98.084. **DEVEDOR: MARCOS SOARES REZENDE**, CPF nº 422.479.186-20. **CREADOR:** Banco Rabobank International Brasil S.A., com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 7º Andar, CNPJ/MF nº 01.023.570/0001-60. **HIPOTECA:** Cédula de Crédito Bancário nº 3845/07, emitida em 08/10/2012, no valor de R\$930.000,00, taxa máxima de juros de 16,50% a.a., vencimento em 30/09/2013, e em garantia das obrigações assumidas perante o credor, os intervenientes garantidores: Alexandre César Motta Delfim e s/m Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, supra qualificados, dão em HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU, o imóvel supra e suas benfeitorias, ficam fazendo parte integrante deste registro todas as cláusulas, condições e obrigações constantes da cédula, registrada sob o nº 12.729, L.3-(Auxiliar). Foram apresentados ITR/CCIR, de conformidade com a Lei Federal 9.393, de 19/12/1996. Dou fé. Emol. R\$ 1.260,11. Recivil. R\$75,72. T.F.J. R\$883,97. Emolumentos cobrados no valor de R\$465.000,00 em virtude de haver dois imóveis dados em garantia hipotecária. Func. Luisa. Oficial.

R.12/14.024. Data: 04/09/2013. Protocolo nº 103.082. **DEVEDOR: MARCOS SOARES REZENDE**, CPF nº 422.479.186-20. **CREADOR:** Banco Rabobank International Brasil S.A., com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 7º Andar, CNPJ/MF nº 01.023.570/0001-60. **HIPOTECA:** Cédula de Crédito Bancário nº 4878/02, emitida em 28/08/2013, no valor de R\$1.000.000,00, taxa máxima de juros de 18,00% a.a., vencimento em 30/12/2014, e em garantia das obrigações assumidas perante o credor, os

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Cód Validação MG20221103575822085

Data de emissão: 03/11/2022 14:14:14

Página 05

intervenientes garantidores: Alexandre César Motta Delfim e s/m Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, supra qualificados, dão em **HIPOTECA DE TERCEIRO GRAU, o imóvel supra e suas benfeitorias**, ficam fazendo parte integrante deste registro todas as cláusulas, condições e obrigações constantes da cédula, registrada sob o nº 13.526, L.3-(Auxiliar). Foram apresentados ITR/CCIR de conformidade com a Lei Federal 9.393, de 19/12/1996. Dou fé. Emol. R\$1.355,58. Recompe R\$81,33. TFJ. R\$949,44. Emolumentos cobrados no valor de R\$840.000,00, em virtude de haver dois imóveis dados em garantia hipotecária. Func. Fernanda Oficial.

Av.13/14.024. Data: 11/09/2013. Procede-se a esta averbação mediante revisão com a finalidade de acrescentar ao R.12 o nº do CPF de Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, como sendo: 449.003.846-15, e ratificados os demais termos. Oficial.

Av.14/14.024. Data: 02/10/2013. Protocolo nº 103.751. Procede-se a esta averbação nos termos do ofício expedido pelo **BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A.**, em 04/09/2013, assinado por Alexandre Smid e Oswaldo Junqueira Franco, com firmas reconhecidas, **foi quitada a hipoteca registrada sob o nº 09**. Dou fé. Emol. R\$30,92. Recompe R\$1,86. TFJ R\$10,20. Func. Fernanda Oficial.

Av.15/14.024. Data: 11/11/2013. Protocolo nº 104.444. Procede-se a esta averbação nos termos do ofício expedido pelo **BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A.**, em 10/10/2013, assinado por Alexandre Smid e Luciane Nogueiredo Andrade, com firmas reconhecidas, **foi quitada a hipoteca registrada sob o nº 11**. Dou fé. Emol. R\$30,92. Recompe R\$1,86. TFJ R\$10,20. Func. Fernanda Oficial.

R.16/14.024. Data 13/01/2014. Protocolo nº 105.415. **DEVEDOR: MARCOS SOARES REZENDE, CPF nº 422.479.186-20 CREDOR: BANCO RABOBANK INTERNACIONAL BRASIL S.A.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 7º andar São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF nº 01.023.570/0001-60. **HIPOTECA**. Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 3845/09, datado de 14/11/2013, devidamente assinado pelas partes contratantes, em virtude de acrescentar como garantia, os intervenientes garantidores: Alexandre César Motta Delfim, CPF nº 343.913.126-20 e Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, CPF nº 449.003.846-15 dão em **HIPOTECA DE QUARTO GRAU, o imóvel objeto da matrícula**, no valor de R\$635.000,00, vencimento em 30/09/2014, ficam fazendo parte integrante deste registro todas as cláusulas, condições e obrigações da cédula, registrada sob o nº 13.027, L-3-Auxiliar e Aditivo à margem. Foram apresentados ITR/CCIR, de conformidade com a Lei Federal 9.393, de 19/12/1996. Dou fé. Emol. R\$1.319,99. Recompe R\$79,19. TFJ R\$775,24. Emolumentos cobrados no valor de R\$317.800,00, em virtude de haver dois imóveis em garantia hipotecária. Func. Fernanda Oficial.

Av.17/14.024. Data 04/06/2014. Protocolo nº 107.391. Procede-se a esta averbação nos termos do Segundo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 3845/09, registrada sob o nº 16, já transcrito corretamente no registro supra, conforme averbado à margem do registro nº 13.027 L.3- (Auxiliar). Consta: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida em 20/01/2014, válida até 19/07/2014, nº 012642014-88888057. Emol. R\$69,24. Recompe R\$4,15. TFJ R\$24,46. Func. Fernanda Oficial.

Av.18/14.024. Data: 30/10/2015. Protocolo nº 115.254. Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício expedido pelo **BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A.**,

CONTINUA ÀS FLS. 044, L.2-RQ



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Nº 044

CNPJ 20.939.528/0101-49

Bel. Márcio da Silveira Cassini *Bel. Eunice Carabetti da Silveira Cassini* *Bel. Cecília Carabetti da Silveira Cassini*
OFICIAL SUBSTITUTA SUBSTITUTA

RUA D. PEDRO II, 153 - CAIXA POSTAL 54 - TELEFAX: (37) 3371-1067
 e-mail: crtpiumhi@hotmail.com

MATRÍCULA continuação	LIVRO Nº 2 - RQ REGISTRO GERAL	Registro Anterior Nº
30/10/2015	
DATA	

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

IMÓVEL: CONTINUAÇÃO MATRÍCULA Nº 14.024, fls.037, L.2-NU em 19/08/2015, assinado por Alexandre Smid e Vivian Delisio de Mendonça Falção, com firmas reconhecidas **foi quitada a hipoteca registrada sob o nº 16 e posterior av.17**. Dou fé. Emol. R\$33,66. Recompe R\$2,02. TFJ R\$11,11. Func. Fernanda. Oficial. *[Assinatura]*

R.19/14.024 Data 20/04/2017. Protocolo nº 122.673. Procedê-se a este registro no TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 36ª Vara Cível, em 05/04/2017; Processo Digital nº 1110042-37.2016.8.26.0100; Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito; **EXEQUENTE:** Banco Rabobank Internacional Brasil S/A, CNPJ: 01.023.570/0001-60, **EXECUTADOS:** Marcos Soares Rezende, CPF nº 422.479.186/20, Silvia Lucas Pereira Rezende, CPF nº 655.528.066/20; Miriam Soares Rezende, CPF nº 449.003.926-34; Marília Rezende Ferreira Antunes, CPF nº 771.267.266-00; Ricardo Fernandes Antunes, CPF nº 768.693.696-15; Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, CPF nº 449.003.846/15; Alexandre César Motta Delfim, CPF nº 343.913.126/20, valor da causa R\$3.932.798,52, fica o imóvel objeto da matrícula PENHORADO, ficando nomeado como fiel depositário: os próprios executados acima mencionados. Dou fé. Emol. R\$40,20. Recompe. R\$2,41. TFJ. R\$13,26. Func. Adriana. Oficial. *[Assinatura]*

Av.20/14.024 Data 25/01/2018. Protocolo nº 126.833. Procedê-se a esta averbação conforme requerimento nº 127, datado de 04/01/2018 e Certidão de Admissão da Execução, expedida pela Secretaria do Juízo da 24ª Vara Cível de Belo Horizonte, em 21/11/2017, assinado por Samira Sadalla Abdulmassih Dib - Escrivã Judicial, nos termos do Artigo 828, do Código de Processo Civil de 2015, na qual consta ajuizamento da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Processo Eletrônico, sob o nº 6039824-27.2015.8.13.0024, sendo exequente **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0001-91 e executado **ALEXANDRE CESAR MOTTA DELFIM**, CPF 343.913.126-20, valor da causa R\$555.865,78, para dar conhecimento a terceiros interessados da presente ação. Dou fé. Emol. R\$14,62. Recivil. R\$0,88. TFJ. R\$4,87. Func. Lorena. Oficial. *[Assinatura]*

R.21/14.024 Data 14/02/2019. Protocolo nº 132-827. **TRANSMITENTE:** **ALEXANDRE CÉSAR MOTTA DELFIM**, brasileiro, engenheiro agrimensor, portador da CI nº M.1.472.899.SSP/MG, CPF nº 343.913.126-20 e s/m **MARIA TERESA FERREIRA REZENDE DELFIM**, brasileira, advogada, portadora da CI Profissional nº 42.891 OAB/MG, CPF nº 449.003.846-15, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Luiz Badinhani, 45, Bairro São Francisco, Piumhi-MG. **ADQUIRENTE:** **JOÃO RUIZ LOURENÇO**, brasileiro, agropecuarista, portador da CI nº 6.311.698.4.SSP/SP, CPF nº 040.093.128-15, casado com **ELIETH APARECIDA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO**, brasileira, professora aposentada, portadora da CNH nº 01947405130 Detran/SP, CPF nº 019.013.778-90, sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Dr. Alberto Andalo, 01, Centro, Balsamo-SP. **COMPRA E VENDA:** Escritura lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de

ento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 18:19 , sob o número WJMJ24404331274 - ir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1110042-37.2016.8.26.0100 e código 8vnd0muQ.

Piumhi/MG, em 17/01/2019, às fls.104, livro nº 313-N, no valor de R\$181.352,00. **CONDIÇÕES:** Venda total das partes, sem reserva alguma e "AD CORPUS". Ficam mantidas as servidões de aguadas e estradas de comunicações existentes, a favor deste quinhão. Permanece o TERMO DE RESPONSABILIDADE DE AVERBAÇÃO E PRESERVAÇÃO DE RESERVA LEGAL - COMPENSAÇÃO DE RL, de 07/04/08, que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de 6,10,00ha, localizada na matrícula 24.613, fls.43, L.2-JZ, para compensar esta matrícula, devidamente averbada sob o nº 8, da matrícula nº 14.024, fls 81vº, L.2-FU; Permanece a AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - processo eletrônico, sob o nº 6039824-27.2015.8.13.0024,ajuizamento de ação em nome de Alexandre Cesar Motta Delfim, para dar conhecimento a terceiros interessados da presente ação, devidamente averbada sob o nº 20, da matrícula nº 14.024, fls.044, L.2-RQ; Permanece a HIPOTECA DE TERCEIRO GRAU, em favor do Rabobank Internacional Brasil S.A., CNPJ nº 01.023.570/0001-60, proveniente de Cédula de Crédito Bancário nº 4878/02, sendo devedor Marcos Soares Rezende, CPF 422.479.186-20 e os intervenientes garantidores Alexandre César Motta Delfim e s/m Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, retro qualificados, devidamente registrada sob o nº 12, da matrícula 14.024, fls.037, L.2-NU e registro nº 13.526, L.3-Auxiliar, Permanece a PENHORA, conforme Termo de Penhora e Depósito, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 36ª Vara Cível, em 05/04/2017, processo digital nº 1110042-37.2016.8.26.0100, exequente: Banco Rabobank Internacional Brasil S/A, CNPJ 01.023.570/0001-60, executados: Marcos Soares Rezende, CPF 422.479.186/20; Silvia Lucas Pereira Rezende, CPF 655.528.066/20; Miriam Soares Rezende, CPF 449.003.926-34; Marília Rezende Ferreira Antunes, CPF 771.267.266-00; Ricardo Fernandes Antunes, CPF 768.693.696-15; Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, retro qualificada; Alexandre César Motta Delfim, retro qualificado, devidamente registrada sob o nº 19, da matrícula nº 14.024, fls.044, L.2-RQ; onde Convencionam as partes que a Hipoteca e a Penhora retro mencionadas, ficando os vendedores responsáveis pela quitação, baixa e extinção das mesmas. Se, entretanto, não ocorrer a quitação e extinção pelos vendedores, e, em sendo o caso, o comprador fica facultado no direito de, como comprador e interessado, quitá-las perante o Banco Hipotecário, sub-rogando-se no crédito, nos termos dos artigos 346, Inciso II, e 347, inciso I, do Código Civil Brasileiro. Foi pago o ITBI, conforme guia nº 0310790000558, da CEF - Caixa Econômica Federal, agência nº 1425 - Piumhi/MG. **Foram apresentadas:** certidão de registro; certidão positiva de ônus reais (Hipoteca, Penhora e Reserva Florestal) e positiva de ações reais (Ação retro descrita) e pessoais reipersecutórias; certidão de quitação municipal; certidões positivas de feitos judiciais cível em nome de Alexandre César Motta Delfim, Processo nº 0048554-43.2017.8.13.0515, Distribuição 30/11/2017, Classe: Monitoria; Processo nº 0041443-08.2017.8.13.0515, Distribuição 06/10/2017, Classe Usucapião; em nome de Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, Processo nº 0048554-43.2017.8.13.0515, Distribuição 30/11/2017, Classe: Monitoria; Processo nº 0041443-08.2017.8.13.0515, Distribuição 06/10/2017, Classe Usucapião; Certidões Negativas de Feitos Judiciais Criminais; Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas nºs 166185405/2019 e 166185618/2019, expedidas aos 14/01/2019, válidas até 12/07/2019; Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas aos 14/01/2019, válidas até 13/07/2019; Certidões Negativas de Distribuição para Fins Gerais Processos Originários Cíveis e Criminais de nºs 147904 e 147940, emitidas aos 14/01/2019, pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região, em atendimento à Lei Federal de nº 7.433, de 18/12/1985, devidamente regulamentada pelo Decreto Federal nº 93.240, de 09/09/1986, e de conformidade com a Instrução nº 192/90 de 24/10/1990, item 3º da corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais e inciso V do artigo 160 do Provimento 260/CGJ/2013, dispensando as demais certidões nela exigidas e declara que tem ciência dos riscos inerentes à dispensa. Dispensada Certidão Negativa de Débito junto à Fazenda Estadual, em face de liminar concedida pelo Desembargador Antônio Hélio Silva, nos autos do processo nº 410.449-5/000, publicada no Minas Gerais, em 01/07/2004, suspendendo a eficácia do artigo 32, da Lei 14.699/03, liminar esta ratificada em 11/08/2004. Os outorgantes declararam sob responsabilidade civil e penal, que sobre o imóvel descrito não existem ações reais ou pessoais reipersecutórias, assim como de outros ônus reais incidentes sobre ele, exceto os retro mencionados, e que não são

CONTINUA AS FLS.025, L.2-UY

Cód. Validação MG20221103575822085

Data de emissão: 03/11/2022 14:14:14

Página 08



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNPJ 28.939.528/0001-49

Nº 025

Bel. Márcio da Silveira Cassini *ESPECIAL* Bel. Eunice Carabetti da Silveira Cassini *SUBSTITUTA* Bel. Cestílio Carabetti da Silveira Cassini *SUBSTITUTA*
 RUA D. PEDRO II, 153 - CAIXA POSTAL 54 - TELEFAX: (37) 3371-1067
 e-mail: cerialumhi@hotmail.com

MATRÍCULA continuação	LIVRO Nº 2 - UY REGISTRO GERAL	Registro Anterior Nº
14/02/2019 DATA		----- -----

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

IMÓVEL: CONTINUAÇÃO MATRÍCULA Nº 14.024, fls.044, L.2-RQ -----

devedores à Receita Federal e não existem protestos, até a presente data, que possam afetar a segurança desta transação e envolver o imóvel ora vendido, e que não estão incursos nas restrições da Legislação Previdenciária. A presente venda está isenta de apresentação de CND de acordo com a circular de nº 084, expedida pela Receita Federal, agência de Formiga - MG e também de acordo com a declaração expressa dos vendedores de que não industrializam quaisquer produtos da referida propriedade. **Apresentaram: ITR** - Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida aos 11/01/2019, válida até 10/07/2019, NTRF de nº 2.211.843-8, e **CCIR** 2018 de nº 424.080.003.379-4, devidamente quitado em nome de Alexandre César Motta Delfim, brasileiro, Fazenda Delfim & Filhos, lugar denominado Rodovia Lg 841 Km 20, município da cidade de Dorésópolis/MG, Área total 30,3000; FMP 3,00; Nº MF 0,8657; Nº MR 0,00; Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR - Cadastro Ambiental Rural, Registro de nº MG-3123403-B51E.D4E6.1E36.4E38.AE75.568C.D6B8.A7DD, cadastrado aos 15/10/2015, situação Ativo, consulta realizada aos 17/01/2019. Relatórios de Consultas de Disponibilidade Negativos, da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, Códigos hash: c4a8. f486. 8924. 59e7. a293. 8c14. 7861. d5ca. 8c5c. 89eb e e97e. 778a. 3655. 2461. 5ac7. c902. 792f. e68c. fe8f. da73. **EMITIDA A DDI** pela Serventia de Notas. **NOTIFICAÇÃO** datada de 30 de janeiro de 2019, devidamente assinada pelo outorgado, dando conhecimento da PENHORA, acima descrita, devidamente registrada sob o nº 19, da matrícula nº 14.024, fls.044, L.2-RQ e da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, acima descrita, devidamente averbada sob o nº 20, da matrícula nº 14.024, fls.044, L.2-RQ. (docº arquivo). Dou fé. Emol. R\$1.694,16. Recompe. R\$101,64. TFJ. R\$834,50. ISS. R\$84,71. Func. Lilian Oficial *celina*

Av.22/14.024, Data: 14/02/2019. Protocolo nº 133.136. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 224, datado de 23/01/2019 e de acordo com Escritura Pública de Pacto Antenupcial de **JOÃO RUIZ LOURENÇO** e **ELIETH APARECIDA CARVALHO SILVA**, lavrada pelo Cartório de Riolândia-SP, Comarca de Paulo de Faria-SP, em 05/04/1984, fls.159, livro nº 033, registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Mirassol-SP, sob o nº 5.308, livro 03 - Auxiliar, ficha 1.264 verso e 1.265, para constar que o regime adotado pelo casal foi da **SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS**, posteriormente à Lei 6.515/77, conforme certidão de casamento, expedida pelo Cartório de Registro Civil de Riolândia-SP, em 11/01/2019, materializada pelo Cartório de Registro Civil e Tabela de Notas de Balsamo/SP, em 15/01/2019, casamento realizado em 21/04/1984, matrícula nº 121897 01 55 1984 2 00009 047 000203 38, passando a cônjuge a assinar **ELIETH APARECIDA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO**. Dou fé. Emol. R\$16,16. Recivil. R\$0,97. TFJ. R\$5,38. ISS R\$0,81. Func. Lilian Oficial. *celina*

Continuação



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMOVEIS

CNPJ nº 20.939.526/0001-49

Bel. Marcio da Silveira Cassini - Eunice Carabeti da Silveira Cassini
OFICIAL SUBSTITUTA

Rua Dom Pedro II, 197 - Caixa Postal: 54 - Tel./Fax: (37) 3371-1067

e-mail: cripiumhi@hotmail.com

CERTIDÃO DE MATRÍCULA - INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

Certifico, nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 14024 a que se refere. É o que contém no original, o referido é verdade e dou fé. Func. Amanda PIUMHI, 03 de novembro de 2022. A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site: <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta.

Código de validação: MG20221103575822085

Assinada digitalmente por: Luana Aparecida Pereira

Pedido de Certidão nº: 108.012. Prazo de validade: 30 dias.

Emolumentos: R\$23,59 / Recomeço: R\$1,42 / Taxa fiscalização: R\$8,83 / ISS: R\$ 1,18 / Total: R\$35,02

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício de Registro de Imóveis Piumhi- MG Selo Eletrônico nº GCC81439 Cod. Seg. 6433.6315.5702.9917	
Quantidade de Atos Praticados 1 Ator(s) praticado(s) por: Luana Aparecida Pereira - Escrevente Emol. R\$ 25,01 - TFJ R\$ 8,83 Valor Final R\$ 35,02 - ISS R\$ 1,18 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

Código de validação: MG20221103575822085 Data de emissão: 03/11/2022 14:14:15

Página 10