

# Laudo de Avaliação

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

**Laudo de Avaliação Fazenda Cava Funda – Piumhi**  
*Matrícula 24.613*

**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 24.613, 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\$ 4.390.000,00** (quatro milhões, trezentos e noventa 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 24.613, registrada no Registro de Imóveis, Comarca de Piumhi, situado a Rua D. Pedro II nº 197, Piumhi/MG, no Livro nº 2-JV, Fls. nº 06, 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

De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), habitavam estas paragens, em tempos idos, dois abastados fazendeiros, inimigos figadais, Capitão Luís Antônio Vilela e Fernão Alves dos Santos. Motivava a inimizade e as lutas constantes entre os senhores, familiares e escravos a fixação das divisas de suas terras e sesmarias.

Por volta de 1707, famílias paulistas, chefiadas por Manoel Marques de Carvalho, quando regressavam dos sertões mineiros, onde estiveram à cata de ouro, acamparam às margens de um córrego - hoje córrego do Carvalho - para ligeiro repouso. Com permissão do chefe, exploraram a região e encontrando ouro, diamantes e outros minerais obtiveram autorização dos proprietários das terras para garimpar. Já em 1708, o número dos garimpeiros aumentara. Veio então, trazendo licença para garimpar, o Padre Marcos Pires Corrêa, que propôs aos habitantes construíssem uma capela e conseguissem o necessário para a celebração dos ofícios divinos, uma vez que todos eram católicos. A 15 de agosto de 1708, era celebrada a 1ª missa na região.

Após a guerra dos Emboabas, voltaram as bandeiras paulistas a desbravar os sertões, datando daí a crescente povoação de Nossa Senhora do Livramento do Piu-i, conhecido, então, somente por Piu-i, nome do rio que atravessa a região. O vocábulo Piu-i, indígena, significa "água cheia de moscas" e na verdade, as águas quase paradas do rio são infestadas por esses insetos.

Elevado à categoria de município com a denominação de Piui, pela Lei Provincial nº 202, de 01-04-1841, desmembrado do de Formiga. Constituído do distrito sede. Instalado em 01-04-1842. Elevado à condição de Cidade e sede municipal, por Lei Provincial nº 1.510, de 20-07-1868. Pela Lei Estadual nº 2, de 14 de setembro de

1891, são criados os distritos de Araújos, Bocaina, Perobas e São Roque e anexado ao município de Piui. Pela Lei Municipal n.º 73, de 05-10-1901, é criado o distrito de São Sebastião dos Franciscos e anexado ao município de Piui.

Pela Lei Estadual n.º 556, de 30-08-1911, o município Piui adquiriu do município de Formiga distrito de Pimenta. Em divisão administrativa referente ao de 1911, o município é constituído de 7 distritos: Piui, Bocaina, Araújos, Perobas, Pimenta, São Roque e São Sebastião dos Franciscos. Pela Lei Estadual n.º 843, de 07-09-1923, desmembra do município Piui os distritos de Araúna (ex-Araújos) e Capitólio (ex-São Sebastião dos Franciscos), para formar o novo município de Guapé. Sob o mesmo Decreto distrito de Bocaina passou a denominar-se Santo Hilário.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o município é constituído de 5 distritos: Piui, Perobas, Pimenta, Santo Hilário e São Roque.

Assim permanecendo em divisões territoriais datada de 31-XII-1936 e 31-XII-1937. Pelo Decreto-lei Estadual n.º 148, de 17-12-1938, desmembra do município de Piui o distrito de Guia Lopes (ex-São Roque). Elevado à categoria de município com a denominação de Guia Lopes. No quadro fixado para vigorar no período de 1939-1943, o município é constituído de 4 distritos: Piui, Perobas, Pimenta e Santo Hilário. Pelo Decreto-lei Estadual n.º 1.058, de 31-12-1943, desmembra do município de Piui o distrito de Pimenta, para formar o novo município de Pains. Sob o mesmo Decreto Piui adquiriu do município de Guapé o distrito de Capitólio.

No quadro fixado para vigorar no período de 1944-1948, o município é constituído de 4 distritos: Piui, Capitólio, Perobas e Santo Hilário. Pela Lei Estadual n.º 366, de 27-12-1948, desmembra do município de Piui o distrito de Santo Hilário, para formar o novo município de Pimenta. Sob a mesma Lei desmembra do município de Piui, o distrito de Capitólio. Em divisão territorial datada de 1-VII-1960, o município é constituído de 2 distritos: Piui e Perobas. Pela Lei Estadual n.º 2.764, de 30-12-1962, transfere o distrito de Perobas do município de Piui para o de Doresópolis. Em divisão territorial datada de 1-I-1979, o município é constituído do distrito sede.

Pela Lei Estadual n.º 12.946, de 15-07-1998, o município de Piui passou a grafar Piumhi. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2007.

## VII.B – ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DA REGIÃO

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

Segundo dados do IBGE, o município de Piumhi possui uma população de aproximadamente 35.127 habitantes e abrange uma área de 902,468 km<sup>2</sup> no bioma do tipo Cerrado/Mata Atlântica.

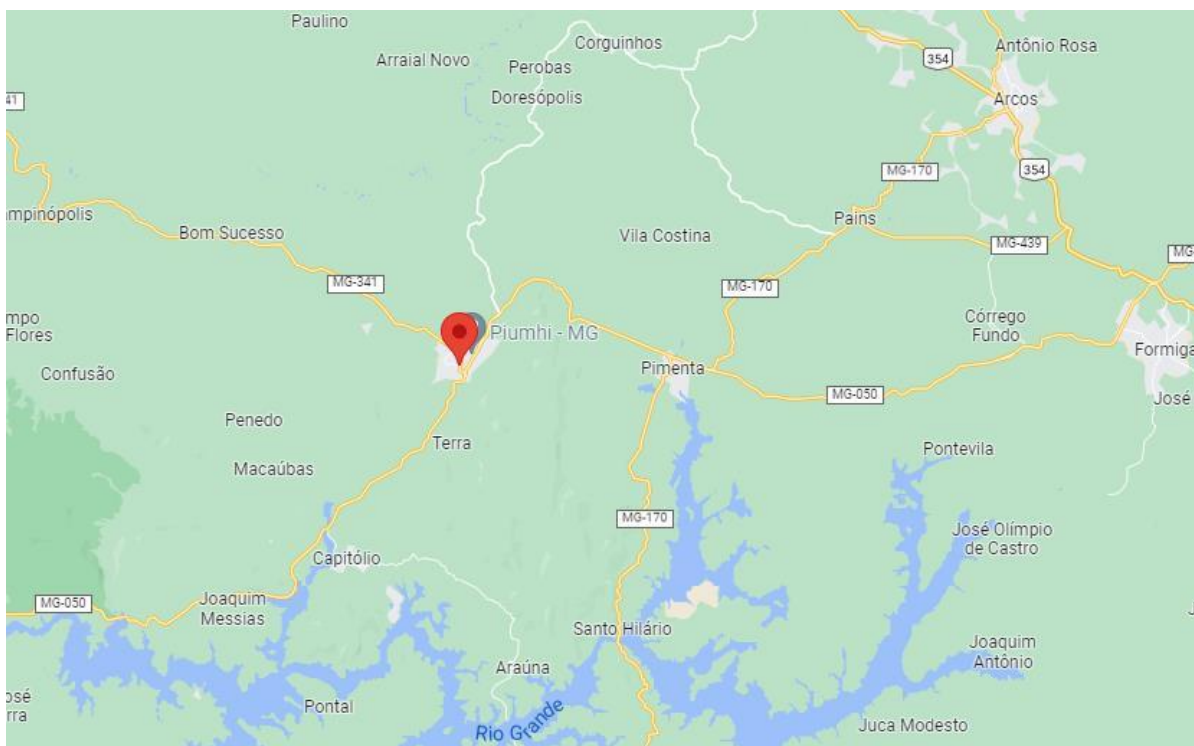
O estudo do bioma mostra que as diferentes formas de relevo em Minas Gerais, somadas às especificidades de solo e clima, propiciam paisagens muito variadas, recobertas por vegetações características, adaptadas a cada um dos inúmeros ambientes particulares inseridos no domínio de três biomas brasileiros: 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, Dorésópolis e Vargem Bonita circundam a vizinhança territorial de Piumhi.

Figura 1 – Localização do município de Piumhi.



Fonte: Google Maps.

De acordo com dados do ClimateData, a região apresenta um clima quente e temperado. 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 Piumhi é **Cwa**, o que representa um clima temperado úmido com inverno seco e verão quente.

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

A primeira letra (C) refere-se a Clima temperado ou Clima temperado quente ou Clima Subtropical e denota as seguintes características climáticas:

- Climas mesotérmicos;
- Temperatura média do ar dos 3 meses mais frios compreendidas entre -3 °C e 18 °C;
- Temperatura média do mês mais quente > 10 °C;
- Estações de verão e Inverno bem definidas.

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

- Chuvas de Verão

A terceira letra (a) da classificação refere-se a verão curto e fresco; e temperaturas médias anuais conforme descrito a seguir:

- Temperatura média do ar no mês mais quente < 22 °C;
- Temperaturas médias do ar > 10 °C durante menos de 4 meses;
- Temperatura média do ar no mês mais frio > -38 °C.

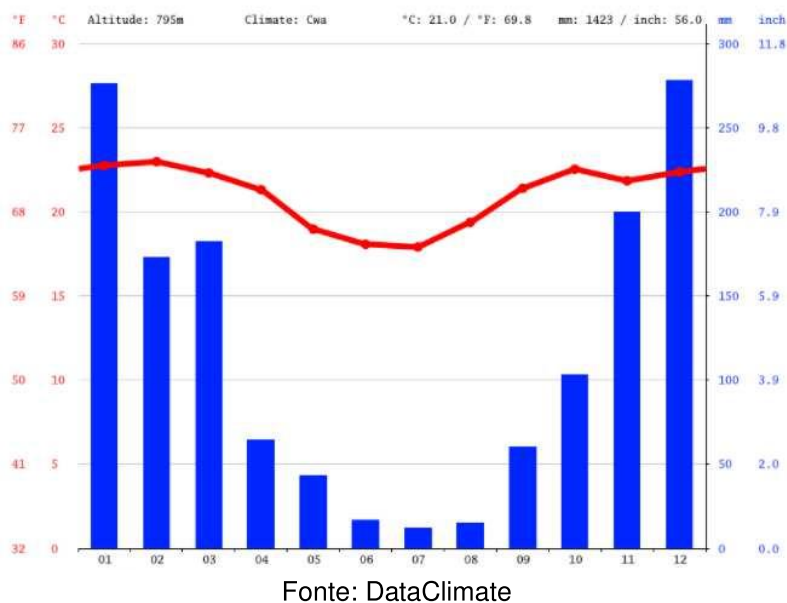
Conforme gráficos expostos nas Figuras 2 e 3, observa-se que o município de Piumhi apresenta uma temperatura média de 21°C e a média anual de pluviosidade é de 1.423mm. A comparação pelo regime mensal de chuvas mostra que o mês mais seco tem uma diferença de precipitação de 266mm em relação ao mês mais chuvoso. Ao longo do ano as temperaturas médias variam 5,1°C. O mês mais quente do ano é Fevereiro quando a temperatura média fica em torno de 23°C. Com uma temperatura média de 17,9°C, Julho é o mês com a mais baixa temperatura ao longo do ano. O mês mais seco é Julho e tem 12mm de precipitação. Com uma média de 278mm o mês de Dezembro é o mês de maior precipitação.

Figura 2 – Tabela Climática do Município de Piumhi

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	22.7	23	22.3	21.3	19	18.1	17.9	19.4	21.4	22.5	21.8	22.4
Temperatura mínima (°C)	19.4	19.4	19	17.6	14.8	13.7	13.1	13.9	16	18	18.5	19.1
Temperatura máxima (°C)	26.7	27.1	26.3	25.4	23.5	22.9	23.1	25.2	27.2	27.7	26.1	26.4
Chuva (mm)	276	173	182	64	43	17	12	15	60	103	200	278
Umidade(%)	78%	75%	79%	75%	72%	71%	66%	57%	57%	63%	76%	80%
Dias chuvosos (d)	15	12	14	7	4	2	1	2	6	9	15	17
Horas de sol (h)	8.5	8.9	7.8	7.5	7.1	7.5	8.2	9.2	9.0	8.7	7.5	7.9

Fonte: DataClimate

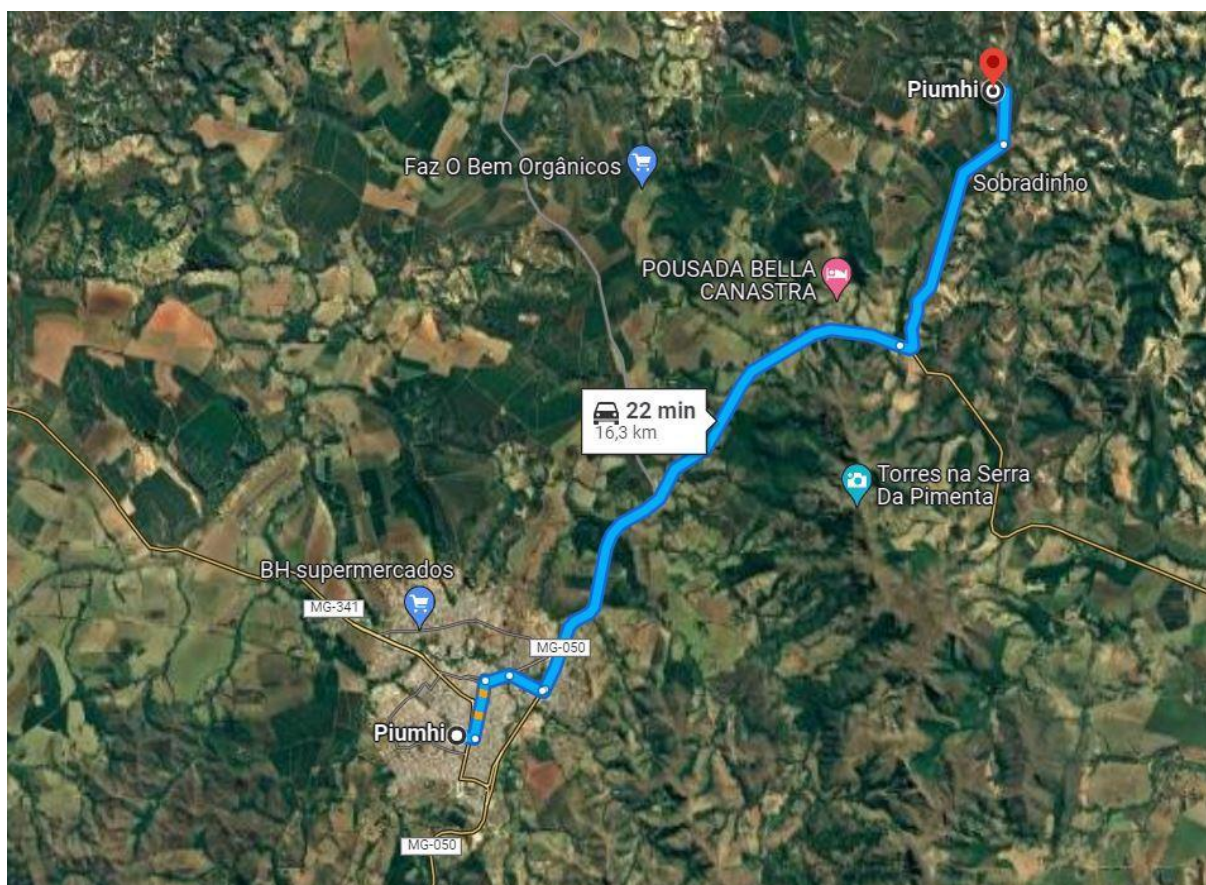
Figura 3 – Gráfico de precipitação e temperatura de Piumhi.



A **acessibilidade ao local é caracterizada como fácil**, através da estrada que liga o município de Piumhi 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, **16,3 quilômetros do município de Piumhi**, 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 Piumhi.



Fonte: Google Maps.

## VII.C – ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO

Dados do IBGE indicam que em 2019, o salário médio mensal era de 1,7 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 28,7%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 337 de 853 e 67 de 853, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 3754 de 5570 e 624 de 5570, respectivamente.

Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 29% da população nessas condições, o que o colocava na posição 799 de 853 dentre as cidades do estado e na posição 4878 de 5570 cidades do Brasil.

Segundo a última atualização do IBGE, em 2019, o PIB (Produto Interno Bruto) per capita do município era de R\$ 27.340,61, comparando esse dado com os outros

municípios de Minas Gerais, Piumhi fica da posição 160 de 853, e quando comparado com as demais cidades brasileiras, está na posição 1629 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 Piumhi, localizado no estado de Minas Gerais, conforme o Índice Básico atualizado de 2013 fornecido pelo INCRA (página 42) sob o Código 3151503, consiste em uma superfície territorial de 902,5 quilômetros quadrados e conta com 1.854 imóveis cadastrados abrangendo uma área de 94.474,9 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 48,57,50ha**, a mesma corresponde a **1,3878 módulos** e, conforme metodologia da norma, situa-se na classificação para imóveis com dimensão compreendida entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais, sendo caracterizado como **pequena propriedade**.



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 48,57,50ha conforme Matrícula de Registro nº24.613, junto ao Cartório de Imóveis, município de Piumhi, no Livro nº2-JV às fls. 06, que detalha a posse de Alexandre César Motta Delfim e s/m Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, imóvel situado na "**Fazenda Cava Funda**", na cidade de Piumhi/MG vide:

Figura 05 – Localização do imóvel avaliando.



Fonte: Google Earth.

A referida parcela do imóvel é composta por cerrado, campo nativo e cafeicultura, a área a ser preservada como reserva legal é composta por 12,00,00ha de campo nativo e cerrado, dividido em quatro glebas, sendo: Reserva Florestal 01: 2,15,00ha de campo nativo e cerrado; Reserva Florestal 02: 8,57,00ha de campo nativo e cerrado;

Reserva Florestal 03: 0,56,00ha de cerrado; e Reserva Florestal 04: 0,72,00ha de cerrado. Além de possuir uma área a ser preservada como Reserva Legal composta de 6,10,00ha, para compensar a matrícula nº14.024, fls. 81, L.2-FU constituída de campo nativo e cerrado.

## 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 <sup>1</sup>	Característica do Imóvel Avaliando
<b>Área</b>	Indica a área de terreno dos eventos de mercado, em ha	Quantitativa	-	48,575
<b>Benfeitoria</b>	Indica qualitativamente as benfeitorias, seu estado de conservação e classificação	Qualitativa – Tipo Código Alocado	0 a 5	4
<b>Culturas</b>	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

<sup>1</sup> 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	85.979,04	90.385,01	94.790,97
Campo de arbítrio	76.827,26	90.385,01	103.942,76
Valor considerado (R\$/ha)		90.385,01	
Área (ha)		48,575	
Valor Total (R\$)		4.390.451,86	
Valor Arredondado (R\$)*		4.390.00,00	
<b>*Conforme item 6.8.1 da ABNT NBR 14.653-1:19, é permitido o arredondamento máximo de 1% do valor apurado.</b>			

Fonte: Elaborada pelo Avaliador.

# Valor Final de mercado do imóvel avaliando:

## R\$4.390.000,00

*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	85.979,04
2	Valor médio	90.385,01
3	Limite superior	94.790,97
4	Diferença entre os limites (3-1)	8.811,93
<b>Amplitude obtida (4/2)</b>		9,74%
<b>Grau de precisão obtido</b>		<b>III</b>

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	<b>Completa quanto a todas as variáveis analisadas</b>	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	<b>6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes</b>	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	<b>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</b>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	<b>Não admitida</b>	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)	<b>10%</b>	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	<b>1%</b>	2%	5%	III
<b>Pontuação Total</b>					<b>17</b>

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\$ 4.390.000,00** (quatro milhões, trezentos e noventa 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

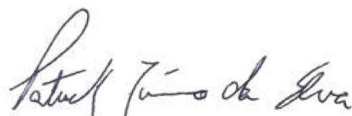
Este Profissional atesta que o presente trabalho obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios:

- 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 Piumhi
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
Coefficiente de correlação:	0.9635087 / 0.9635087
Coefficiente 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 $-1\sigma$ 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 (Area total) +9297.955144 \* Benfeitorias +7610.132434 \* 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**

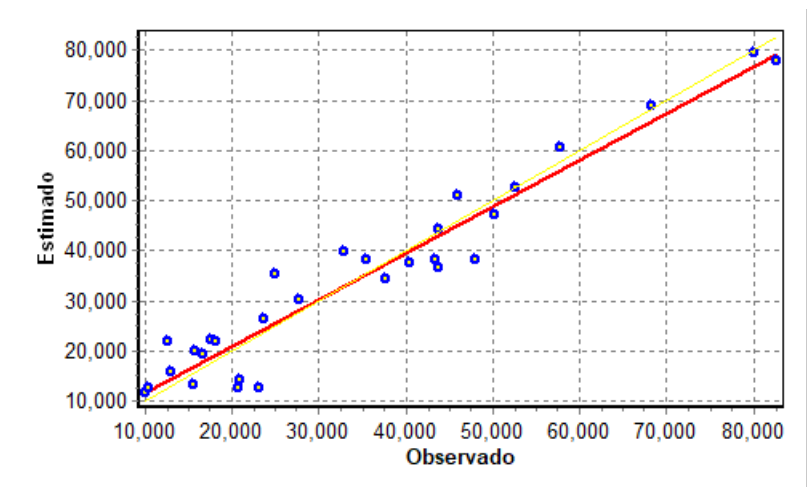
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	27,777.78	30,120.48	-2,342.70	-8.4337%	-0.412021	0.00267000
2	10,416.67	12,426.00	-2,009.33	-19.2896%	-0.353390	0.00320900
3	35,416.67	38,237.84	-2,821.17	-7.9656%	-0.496171	0.00798100
4	12,500.00	21,723.96	-9,223.96	-73.7916%	-1.622259	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

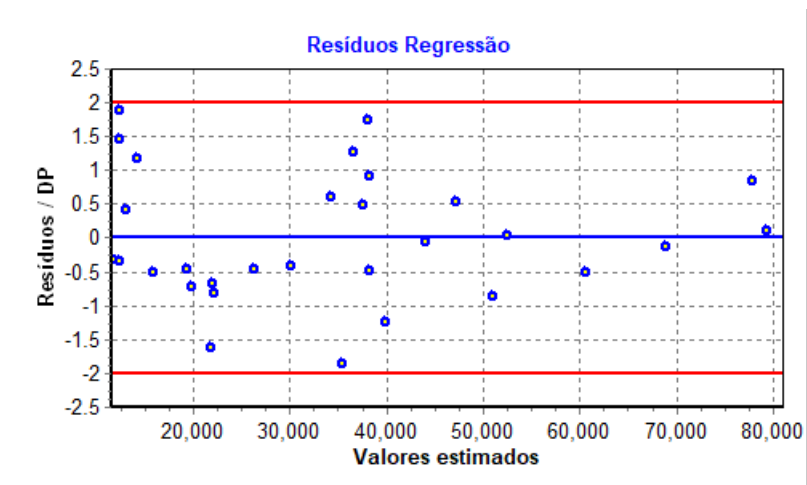
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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**

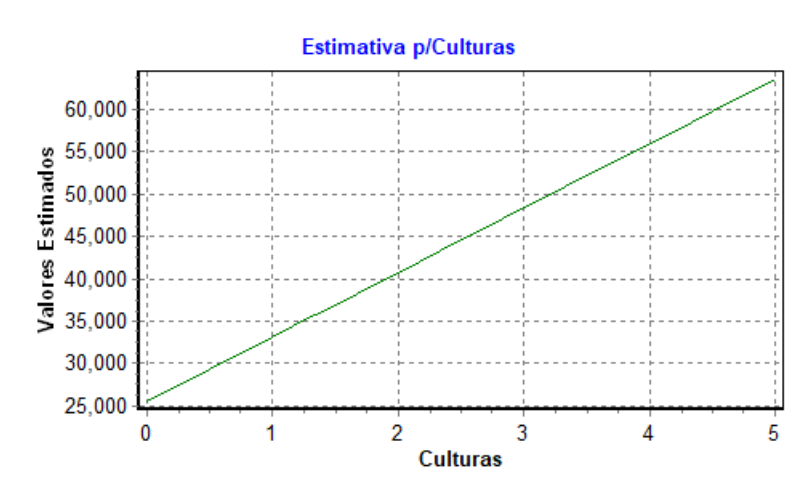
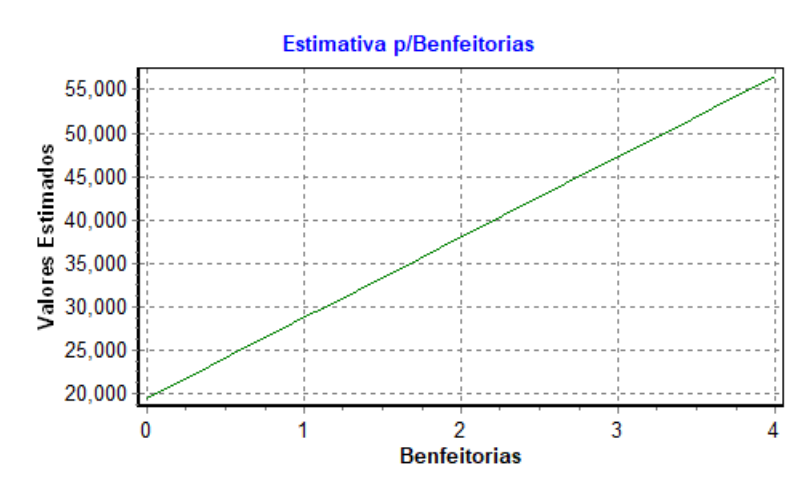
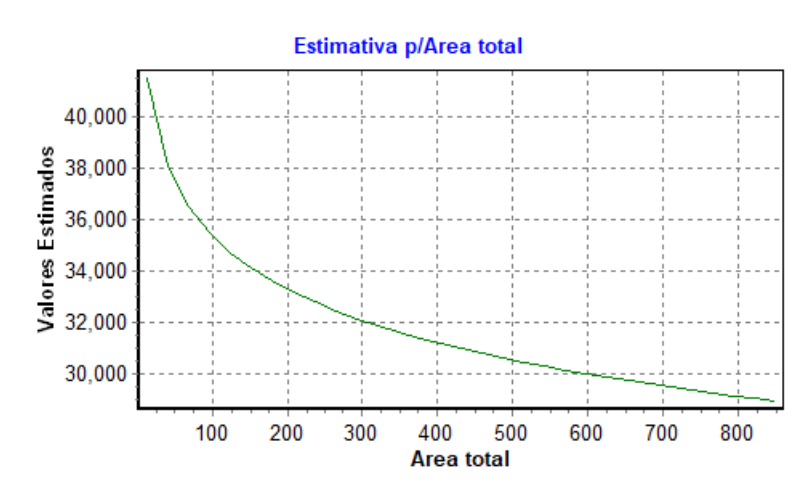


**Resíduos da Regressão Linear**





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



## 17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

## •Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	85,979.04	4.87%	
Valor Médio	90,385.01	-	III
Valor Máximo	94,790.97	4.87%	

## Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Piumhi	-
Area total	48.58	Não
Benfeitorias	4.00	Não
Culturas	5.00	Não
Informante		-

**Modelo:**

Avaliação Fazenda Cava Funda

**Data de Referência:**

terça-feira, 08 de novembro de 2022

**Dados para a projeção de valores:**

- Area total = 48,575
- Benfeitorias = 4
- Culturas = 5
- Município = Piumhi

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Total
- Mínimo (4,87%) = 85.979,04
- Médio = 90.385,01
- Máximo (4,87%) = 94.790,97
- Intervalo Predição
- Mínimo (9,60%) = 81.706,62
- Máximo (9,60%) = 103.942,76
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 76.827,26
- RL Máximo = 103.942,76

## 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	Elismar 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**



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 WJMJ244040331274  
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 J10qkyAJ.



**ANEXO IV – Documentação de Registro Cartorial**

**CERTIDÃO DE MATRÍCULA - INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO**

24613



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS  
**REGISTRO DE IMÓVEIS** Nº 006  
CNPJ: 20.939.526/0001-49  
*Bel. Márcio da Silveira Cassini* *Eurice Carabetti da Silveira Cassini*  
OFICIAL RESTITUIDA  
 RUA D. PEDRO II, 197 - CAIXA POSTAL: 54 - TELEFAX: (37) 3371-1067  
 e-mail: [cri@netpiumhi.com.br](mailto:cri@netpiumhi.com.br)

MATRÍCULA 24.613	<b>LIVRO Nº 2 -JV REGISTRO GERAL</b>	Registro Anterior Nº
DATA 22-11-2004		VIDE ABAIXO

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

**IMÓVEL:** UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 48,57,50ha, de campo natural e acidentado, situada na FAZENDA CAVA FUNDA, município e comarca de PIUMHI - MG, com suas divisas dentro dos seguintes limites e confrontações: "Tem principio no canto de duas cercas, junto à estrada municipal, na confrontação de Alexandre César Motta Delfim, chamaremos este ponto de v1 (vértice 1) com coordenadas UTM (N=7746271,53m e E=408576,60m), daí segue pela cerca abaixo na confrontação de Alexandre César Motta Delfim, numa distância de 576,60m, até o canto (v2), com coordenadas UTM (N=7746421,24m e E=408081,11m), volve à esquerda e segue por cerca abaixo, na mesma confrontação, numa distância de 72,82m, até o canto junto ao córrego e divisa com Antônio Chaves (v3), com coordenadas UTM (N=7746422,75m e E=408008,61m), volve à esquerda e segue pela margem direita do córrego acima, confrontando com Antônio Chaves e depois com Edson Pedro da Silva, numa distância de 935,72m, onde chega-se a uma projeção de cerca e divisa com André Luiz de Almada Lopes (área remanescente - v4) com coordenadas UTM (N=7745597,66m e E=408265,90m), volve à esquerda e segue pela projeção de cerca acima, na confrontação de André Luiz de Almada Lopes (área remanescente), numa distância de 80,78m, até o canto junto a uma árvore seca (v5) com coordenadas UTM (N=7745615,43m e E=408344,72m), volve à direita e segue por uma projeção de cerca, na mesma confrontação, numa distância de 91,07m, até o canto próximo do cafezal (v6) com coordenadas UTM (N=7745612,22m e E=408435,57m), volve à esquerda e segue por projeção de cerca, na mesma confrontação numa distância de 45,84m, até o canto (v7) com coordenadas UTM (N=7745566,38m e E=408434,22m), daí volve à esquerda e continua por projeção de cerca na mesma confrontação numa distância de 46,15m, até o canto (v8) com coordenadas UTM (N=7745542,52m e E=408473,72m), volve à direita e segue por projeção de cerca, ainda na confrontação de André Luiz de Almada Lopes (área remanescente), numa distância de 174,90m, até o canto junto à margem da estrada (v9) com coordenadas UTM (N=7745391,17m e E=408540,81m), volve à esquerda e segue pela cerca, margeando a estrada municipal, na confrontação de Alexandre César Motta Delfim, numa distância de 18,00m, onde chega-se a uma porteira (v10) com coordenadas UTM (N=7745407,73m e E=408547,78m), segue por cerca, margeando a estrada municipal, confrontando com Alexandre César Motta Delfim, numa distância de 864,30m, indo até o canto (v1), sendo este local o ponto de início e fim da descrição do perímetro"; havido por compra feita a Gerson Lopes da Cunha e s/m, conforme registro nº 01, da matrícula nº 12.800, fls.18, L.2-DG **PROPRIETÁRIO ANDRÉ LUIZ DE ALMADA**

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 J10qkyAJ.

LOPES, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SÔNIA REGINA DE SOUZA LOPES, fazendeiro, portador do CPF nº 425.970.776/34, residente e domiciliado nesta cidade. Emol. R\$6,31. T.F. R\$2,14. Oficial. AV.1.24.613. Data 22/11/2004. Protocolo nº 58.906. **CONFORME** requerimento nº 135, datado de 22/11/2004, devidamente assinado, o imóvel supra foi **"PARCELADO"** de uma área maior, de acordo com o memorial descritivo, arquivado neste cartório. ITR/2000 a 2004, nº do imóvel na Receita Federal: 2.210.842-4, e, CCIR/2000/2001/2002, nº 424.226.015.350.0, área total 94,6, mód. fiscal 35,0, nº de mód. fiscais 2,70, F.M.P 0,0, em nome de André Luiz de Almada Lopes, Fazenda Cava Funda. **Ficam mantidas as servidões de aguadas e estradas de comunicações existentes**. Dou fê. Emol. R\$5,00. T.F. R\$1,70. Func. Elisângelo. Oficial. AV.2.24.613 Data 01/04/2005. Protocolo nº 60.347. Procedo-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 335, datado de 01/04/2005, e cópia xerox arquivada, o CPF do proprietário André Luiz de Almada Lopes, qualificado na matrícula, fica retificado, para: 426.970.776/34, como sendo o correto. Dou fê. Emol. R\$5,00. T.F. R\$1,70. Func. Elisângelo. Oficial. R.3.24.613. Data 01/04/2005. Protocolo nº 60.348. **TRANSMITENTE**: ANDRÉ LUIZ DE ALMADA LOPES e s/m SÔNIA REGINA DE SOUZA LOPES, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ele agropecuarista, portador do RG.M.8.959.401.SSP/MG, CPF nº 426.970.776/34, ela farmacêutica, portadora do RG.M.3.887.688.SSP/MG, CPF nº 634.784.986/00, residentes e domiciliados na Rua Aleixo José de Souza, nº 35, Bairro Bela Vista, nesta cidade. **ADQUIRENTE**: ALEXANDRE CÉSAR MOTTA DELFIM e s/m MARIA TERESA FERREIRA REZENDE DELFIM, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, ele engenheiro agrimensor, RG.M.1.472.899.SSP/MG, CREA/MG nº 48.694-D, CPF nº 343.913.126.20, ela advogada, RG.M.2.224.169.SSP/MG, OAB/MG nº 42.891, CPF nº 449.003.846/15, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Ramiro Júlio Ferreira, nº 157. **COMPRA E VENDA**: Escritura lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas, em 29/11/2004, às fls.061, livro nº 283, no valor de R\$43.717,50, cujo pagamento será feito pela maneira seguinte: R\$8.717,50 pagos em moeda corrente do país e R\$35.000,00 restantes serão representados por 140 (cento e quarenta) sacas de café, com 60,5 Kg, cada uma, tipo 6, bebida dura, para pagamento até 30 de julho de 2005, as quais ficam **vinculadas** ao presente registro, devendo, na época própria, ser fornecido o respectivo recibo de quitação por parte dos outorgantes, ficando expressamente esclarecido que o pagamento acima será feito obrigatoriamente em sacas de café, ou seja, as 140 (cento e quarenta) sacas de café no padrão acima. **CONDICÕES**: Ficam mantidas as servidões de aguadas e estradas de comunicações existentes. Venda total, sem reserva alguma e **"AD-CORPUS"**. Foi pago o ITBI, através da guia nº 004, recolhida ao BANCO BANCOOB (CREDIFOR), quitações com a Prefeitura, e os outorgantes declaram na escritura sob responsabilidade civil e criminal sobre a inexistência de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

CONTINUA ÀS FLS.043, LIVRO 2-32.



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS  
**REGISTRO DE IMÓVEIS** Nº 043  
 CNPJ 20.939.526/0001-49  
 Bel. Márcio da Silveira Cassini Oficial Substituto  
 Eunice Carabetti da Silveira Cassini Substituta  
 RUA D. PEDROII, 197 - CAIXA POSTAL: 54 - TELEFAX: (37) 3371-1067  
 e-mail: rci@netpiumhi.com.br

MATRÍCULA Continuação 01-04-2005 DATA	<b>LIVRO Nº 2 -JZ REGISTRO GERAL</b>	Registro Anterior Nº
--	--	-------------------------

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

**IMÓVEL: CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 24.613, FLS.06, LIVRO 2-JV**

relativas ao imóvel, razão pela qual eles contratantes desistem pela apresentação das certidões exigidas pela Lei Federal 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09/09/86, exceto a certidão negativa de ônus reais e 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 artigo 32, da Lei 14.699/03, **ITR/2000 a 2004**, nº do imóvel na Receita Federal **2.210.842-4**, e, **CCIR/2000/2001/2002**, nº 424.226.015.350-0, área total 94,6, mód. fiscal 35,0, nº de mód. fiscais 2,70, F.M.P 0,0, em nome de André Luiz de Almada Lopes, Fazenda Cava Funda. 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 conseqüentemente por declaração expressa dos outorgantes de que nada industrializam no imóvel ora vendido. Foi **EMITIDA A DOI** pela Serventia de Notas. Dou fé: Emol. R\$302,66. T.F. R\$102,90. Func. Elisângelo. Oficial ~~Wellerson~~ **AV.4.24.613**. Data 07/07/2006. Protocolo nº 65.615. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 737, datado de 07/07/2006, e Recibo expedido por André Luiz de Almada Lopes, CPF nº 426.970.776/34, com firma reconhecida, em 30/08/2005, foi quitada a quantia correspondente a 140 (cento e quarenta) sacas de café, com 60,5Kg cada, tipo 6, bebida dura, para maior, constante do registro nº 03, ficando o imóvel objeto da matrícula, livre e desembaraçado do referido ônus. Dou fé. Emol. R\$20,43. Recivil. R\$1,23. TFJ. R\$6,74. Func. Elisângelo. Of. ~~Wellerson~~ **AV.5.24.613**. Data 26/05/2008. Protocolo nº 74.160. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 696, de 15/05/2008 e Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas - IEF, datado de 07/04/2008, devidamente assinado pelo proprietário, testemunhas e Autoridade Florestal - Wellerson J. Eleutério - Biólogo - CRBio nº 57813/04-D, que tendo em vista o que determina a Lei 4.771, de 15/09/1965, em seus artigos 16 e 44, da Lei Florestal nº 14.309, de 19/06/2002, que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de **12,00,00ha**, não inferior a 20% do total da propriedade compreendida nos limites abaixo indicados, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. O atual proprietário compromete-se, por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. **CARACTERÍSTICAS, CONFRONTAÇÕES E ÁREA DO IMÓVEL:** Fazenda Cava Funda, com a área total de 48,57,50ha (escritura) e 48,32,00ha (levantamento topográfico), composta por campo nativo, cerrado e cafeicultura, confrontando em seus diversos lados com Antônio Branco, Edson Pedro da Silva, André Luiz Almada, Estrada Municipal e outras propriedades do mesmo Alexandre César Motta Delfim. **LIMITES E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA PRESERVADA (RESERVA LEGAL):** A área a ser preservada como reserva legal é composta por 12,00,00ha

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 J10qkyAJ.



de campo nativo e cerrado, dividido em quatro glebas, sendo: **Reserva Florestal 1:** 2,15,00ha de campo nativo e cerrado, com início na coordenada UTM 7746610 e 0408379 na divisa com Reserva Legal da matrícula 14.024, segue por 110 metros, na divisa com outra propriedade de Alexandre César Motta Delfim, volve a direita margeando cafeicultura por aproximadamente 395,00 metros, volve a direita por 300 metros, margeando reserva legal da matrícula 14.024, até encontrar o ponto de início. **Reserva Florestal 2:** 8,57,00ha de campo nativo e cerrado, constante no interior da propriedade, com início na coordenada UTM 7745562 e 408249, segue margeando APP do Córrego do Inhame, volve a direita na coordenada UTM 7746382 e 0407994, margeando Reserva Legal na matrícula 14.024, por 60,00 metros volve a direita margeando área de cafeicultura até coordenada UTM 7745570 e 408402, volve a direita por aproximadamente 150 metros, até encontrar o ponto de início. **Reserva Florestal 3:** 0,56,00ha de cerrado, com início na coordenada UTM 7746229 e 408530, segue por 110 metros, margeando estrada municipal, volve a direita por 50,00 metros, margeando área de cafeicultura, volve a direita por 120,00 metros, volve a direita por 60,00 metros, até encontrar o ponto de início. **Reserva Florestal 4:** 0,72,00ha de cerrado, com início na coordenada UTM 7745999 e 408524, segue por 85 metros, margeando estrada municipal, volve a direita por 75 metros, margeando área de cafeicultura, volve a direita por 85 metros, volve a direita por 100 metros, até encontrar o ponto de início, conforme demarcação em mapa; fazendo parte integrante o croqui delimitando a área preservada. **ITR/Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural**, expedida pela Receita Federal, em 12/05/2008, nº 7C34.837D.1959.2ED0, nº do imóvel na Receita Federal **6.902.053-1**, e **CCIR/2003/2004/2005**, nº 950.041.230.219.8, área total 48,50, módulo fiscal 35,0, nº de módulos fiscais 1,38, F.M.P 3,0, em nome de Alexandre César Motta Delfim, Fazenda Casa Funda. Dou fê. Emol. RS8,14. Recivil. R\$0,49. TFJ. R\$2,72. Func. Elisângelo. Oficial. **AV.6.24.613**.

Data 27/05/2008. Protocolo nº 74.161. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 704, de 15/05/2008 e Termo de Responsabilidade de Averbação e Preservação de Reserva Legal – Compensação de RL, datado de 07/04/2008, devidamente 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 4.771/1965, 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 14.309/2002, regulamentada pelo Decreto nº 43710/2004, que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de **6,10,00ha**, desta propriedade, compreendida nos limites abaixo indicados, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. O atual proprietário compromete-se, por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. **CARACTERÍSTICAS, CONFRONTAÇÕES E ÁREA DO IMÓVEL (Receptora):** Um imóvel rural, composto por vegetação do tipo nativo, cerrado e cafeicultura, em área total de 48,57,50ha (conforme registro) e 48,32,00ha (levantamento topográfico); divisando com Antônio Branco, Edson Pedro da Silva, André Luiz Almada, Estrada Municipal e outras propriedades do mesmo Alexandre César Motta Delfim. **LIMITES DA ÁREA PRESERVADA (RESERVA LEGAL):** **A área a ser preservada como Reserva Legal é composta por 6,10,00ha, localizada nesta matrícula 24.613, para compensar a matrícula nº 14.024, fls.81, L.2-FU** constituída de campo nativo e cerrado, confrontando com reserva legal desta matrícula, área de preservação permanente, Alexandre César Motta Delfim e outras (325m), Reserva Legal desta matrícula (300m) e cafezal da mesma propriedade (165m), conforme demarcação em mapa; fazendo parte integrante o croqui delimitando a área preservada. **ITR/Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural**, expedida pela Receita Federal, em 12/05/2008, nº 7C34.837D.1959.2ED0, nº do imóvel na Receita Federal **6.902.053-1**, e **CCIR/2003/2004/2005**, nº 950.041.230.219.8, área total 48,50, módulo fiscal 35,0, nº de módulos fiscais 1,38, F.M.P 3,0, em nome de Alexandre César Motta Delfim, Fazenda Casa Funda. Dou fê. Emol. RS8,14. Recivil. R\$0,49. TFJ. R\$2,72. Func. Elisângelo. Oficial.

**R.7/24.613**, Data 29/12/2011. Protocolo nº 93.671. **DEVEDOR: MARCOS SOARES REZENDE**, CPF nº 422.479.186-20. **CREDOR: Banco Rabobank International Brasil S.A.**, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 7º Andar.

**CONTINUA ÀS FLS. 38, L.2-NU**



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

CNPJ 20.939.528/0001-49

Nº 038

Bel. Márcio da Silveira Cassini *Escritor* / Bel. 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 <b>continuação</b> 29/12/2011 DATA	<b>LIVRO Nº 2 -NU</b> <b>REGISTRO GERAL</b>	Registro Anterior Nº ----- -----
---	--	---

**IMÓVEL:** CONTINUAÇÃO MATRÍCULA Nº 24.613, fls.43, L.2-JZ

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. TFI. R\$827,88. (Cotado no valor de R\$499.500,00, em virtude de haver dois imóveis em garantia hipotecária). Func. Alyne. Oficial.

---

**Av.8/24.613**, Data 04/01/2012. Procede-se a esta averbação mediante revisão com a finalidade de acrescentar no R.07, o valor do repasse em moeda estrangeira: **US\$500.000,00**, 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.9/24.613**, Data: 16/10/2012. Protocolo nº 98.084. **DEVEDOR: MARCOS SOARES REZENDE**, CPF nº 422.479.186-20. **CREADOR:** Banco Rabobank Internacional 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\$1.262,11. Recivil. R\$75,72. TFI. 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.10/24.613**, Data: 04/09/2013. Protocolo nº 103.082. **DEVEDOR: MARCOS SOARES REZENDE**, CPF nº 422.479.186-20. **CREADOR:** Banco Rabobank Internacional 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 intervenientes garantidores: Alexandre César Motta Delfim e s/m Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, supra qualificados, dão em **HIPOTECA DE TERCEIRO GRAU, o imóvel**

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

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 WJMJ244040331274  
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 J10qkyAJ.

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. Recomepe 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.11/24.613, 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 07. Dou fé. Emol. R\$30,92. Recomepe R\$1,86. TFJ R\$10,20. Func. Fernanda. Oficial.

Av.12/24.613, 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 Figueiredo Andrade, com firmas reconhecidas, foi quitada a hipoteca registrada sob o nº 09. Dou fé. Emol. R\$30,92. Recomepe R\$1,86. TFJ R\$10,20. Func. Fernanda. Oficial.

R.13/24.613, Data 13/01/2014, Protocolo nº 105.415. **DEVEDOR: MARCOS SOARES REZENDE, CPF nº 422.479.186-20** **CREADOR: 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, 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 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. Recomepe R\$79,19. TFJ R\$775,24. Emolumentos cobrados no valor de R\$317.500,00, em virtude de haver dois imóveis em garantia hipotecária. Func. Fernanda. Oficial.

Av.14/24.613, 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 13, 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. Recomepe R\$4,15. TFJ R\$24,46. Func. Fernanda. Oficial.

Av.15/24.613, 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.**, em 19/08/2015, assinado por Alexandre Smid e Vivian Delisio de Mendonça Falcão, com firmas reconhecidas, foi quitada a hipoteca registrada sob o nº 13 e posterior av.14. Dou fé. Emol. R\$37,56. Recomepe R\$2,02. TFJ R\$11,11. Func. Fernanda. Oficial.

Continua às Fls.003, L.2-TA



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

CNPJ 20.939.526/0001-49

Nº 003

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

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

MATRÍCULA continuação <b>20/04/2017</b> DATA	<b>LIVRO Nº 2 -TA</b> <b>REGISTRO GERAL</b>	Registro Anterior Nº .....
---	--	-------------------------------

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

IMÓVEL: CONTINUAÇÃO MATRÍCULA Nº 24.613, fls. 38 L.2-NU

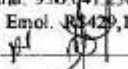
**R.16/24.613.** Data 20/04/2017. Protocolo nº 122.673. Procede-se a este registro no TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 36ª Vara Cível, em 05/04/2017; Processo Digital nº 1110042-37.2016.8.26.0100; Classe - 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, Sílvia 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. Recome. R\$2,41. TFI. R\$13,26. Func. Adriana. Oficial.

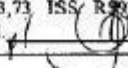
**Av.17/24.613.** Data 25/01/2018. Protocolo nº 126.833. Procede-se a esta averbação conforme requerimento nº 127, datado de 04/01/2018 e Certidão de Admissão da Execução, expedida pela Secretaria do Juízo da 24ª Vara Cível de Belo Horizonte, em 21/11/2017, assinado por Samira Sadalla Abdulmassih Dib – 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. TFI. R\$4,87. Func. Lorena. Oficial.

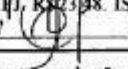
**Av.18/24.613.** Data: 18/10/2018. Protocolo nº 131.268. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 1.496, datado de 11/10/2018, os dados atuais constantes do INCRA/CCIR exercício 2017, pertinentes ao imóvel rural objeto desta matrícula, a saber: código do imóvel rural: 950.041.230.219-8, módulo rural: 0,00, fração mínima de parcelamento: 3,00 (ha). (docº arquivo). Dou fé. Emol. R\$14,62. Recivil. R\$0,88. TFI. R\$4,87. ISS. R\$0,73. Func. Francislene. Oficial.

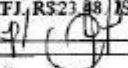
**R.19/24.613.** Data: 18/10/2018. Protocolo nº 131.268. **DEVEDOR: ARTHUR FERREIRA REZENDE DELFIM**, CPF nº 106.288.576-75. **CREDOR:** Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com endereço no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP. **HIPOTECA:** Cédula Rural Hipotecária nº 0000343038, emitida em 10/10/2018, no valor de R\$378.000,00, vencimento em 30/10/2019, com taxa de juros efetivos de 7,0000% ao ano e 0,565% ao mês, praça de pagamento: Piumhi-MG, foro da comarca do emitente, em garantia das obrigações assumidas perante o credor, os intervenientes garantidores: Alexandre César Motta Delfim, CPF nº 343.913.126-20 e s/m Maria Teresa

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 J10qkyAJ.

Ferreira Rezende Delfim, CPF nº 449.003.846-15 dão em HIPOTECA CEDULAR EM QUARTO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da matrícula e suas benfeitorias. Ficam fazendo parte integrante deste registro todas as cláusulas, condições e obrigações constantes da cédula, registrada sob o nº 17.175, L.3-Auxiliar. Foram apresentados: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida em 14/09/2018, válida até 13/03/2019, código de controle da certidão: EAE34D37.0A44.212B e CCIR código do imóvel rural: 950.041.230.219-8, de conformidade com a Lei Federal 9.393, de 19/12/1.996. Dou fé. Emol. R\$429,15. Recivil. RS25,75. TFI. RS252,06. ISS. R\$21,46. Func. Francislene. Oficial. 

R.20/24.613 Protocolo nº 138.100, de 12/11/2019. DEVEDOR: ARTHUR FERREIRA REZENDE DELFIM, CPF nº 106.288.576-75. CREDOR: Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com endereço no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP. HIPÓTECA: Cédula Crédito Bancário nº 0000372746, emitida em 08/11/2019, no valor de R\$504.000,00, vencimento em 30/10/2020, com taxa de juros efetivos de 6,0000% ao ano e 0,487% ao mês, praça de pagamento: Piumhi-MG, foro da comarca do emitente, em garantia das obrigações assumidas perante o credor, os intervenientes garantidores: Alexandre César Motta Delfim, CPF nº 343.913.126-20 e s/m Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, CPF nº 449.003.846-15 dão em HIPOTECA CEDULAR EM QUINTO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da matrícula e suas benfeitorias. Ficam fazendo parte integrante deste registro todas as cláusulas, condições e obrigações constantes da cédula, registrada sob o nº 17.823, L.3-Auxiliar. Foram apresentados: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 17/09/2019, válida até 15/03/2020, código de controle da certidão: 8A00.9DE1.CA3F.F0B7, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida em 11/11/2019, válida até 09/05/2020, código de controle da certidão: 1A47887B.D1BD3E03 e CCIR código do imóvel rural: 950.041.230.219-8, de conformidade com a Lei Federal 9.393, de 19/12/1.996. Dou fé. Emol. R\$1.947,11. Recompe. R\$116,82. TFI. R\$1.363,73. ISS. R\$97,86. Total R\$3525,02. Piumhi, 18 de novembro de 2019. Func. Sérgio. Oficial. 

Av.21/24.613 Protocolo nº 146.211, de 12/04/2021. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 549, datado de 12/04/2021 e do Termo de Quitação e Liberação de Garantia, expedido pelo BANCO BRADESCO S.A., em 06/04/2020, assinado por Herley Ferreira Silva e Jonathas Henrique Oliveira, com firmas reconhecidas, foi quitada a hipoteca registrada sob o nº 19. Dou fé. Emol.71,19. Recompe. R\$4,27. TFI. R\$23,48. ISS. R\$3,56. Total R\$102,50. Piumhi, 13 de abril de 2021. Func. Sérgio. Oficial. 

Av.22/24.613 Protocolo nº 146.211, de 12/04/2021. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 549, datado de 12/04/2021 e do Termo de Quitação e Liberação de Garantia, expedido pelo BANCO BRADESCO S.A., em 06/04/2020, assinado por Herley Ferreira Silva e Jonathas Henrique Oliveira, com firmas reconhecidas, foi quitada a hipoteca registrada sob o nº 20. Dou fé. Emol.71,19. Recompe. R\$4,27. TFI. R\$23,48. ISS. R\$3,56. Total R\$102,50. Piumhi, 13 de abril de 2021. Func. Sérgio. Oficial. 

Continuação



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNPJ nº 20.939.526/0001-49

Bel Márcio da Silveira Cassini - Eunice Carabetti da Silveira Cassini  
OFICIAL SUBSTITUTA

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

e-mail: [cripiumhi@botmail.com](mailto:cripiumhi@botmail.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 24613 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: MG20221103229018207

Assinada digitalmente por: Luana Aparecida Pereira

Pedido de Certidão nº: 108.011. Prazo de validade: 30 dias.

Emolumentos: R\$23,59 / Recampe: 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 GOC81438 Cód. Seg. 5331.1544.5999.7805	
Quantidade de Atos Praticados 1 Atos(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 <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	

Código de validação: MG20221103229018207. Data de emissão: 03/11/2022 14:10:07

Página 09