

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 Couto II – Piumhi

Matrícula 24.683

Setembro/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 Couto II, Matrícula 24.683, localizada na zona rural do município de Piumhi/MG.
2. Este Laudo de Avaliação, elaborado para a data-base de 12/set/2022, valeu-se do Método Comparativo de Dados de Mercado. Por solicitação do Contratante, realizou-se a “variação econômica retroativa” do valor de mercado apurado para (10/mai/2017):
 - a. Grau de Fundamentação: III; e
 - b. Grau de Precisão: III.
3. Apurou-se o valor de mercado de **R\$ 8.900.000,00** (oito milhões e novecentos mil reais) para a data-base 12/set/2022, para o imóvel objeto;
4. A partir da “variação econômica retroativa” por índice consagrado, apurou-se o valor de **R\$ 7.800.000,00** (sete milhões e oitocentos mil reais) para a data de referência 10/mai/2017, 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	17
X – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	17
XI – METODOLOGIA AVALIATÓRIA	18
XI.A – PESQUISA DE MERCADO	20
XI.B – TRATAMENTO ESTATÍSTICO	22
XI.C – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	23
XI.D – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	24
XII –EXECUÇÃO DE VARIAÇÃO ECONÔMICA RETROATIVA	26
XIII – CONCLUSÃO	36
XIV – DECLARAÇÃO CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL	37
XV – TERMO DE ENCERRAMENTO	38
ANEXO I – Relatório Estatístico	39
ANEXO II – Tabela de Eventos de Dados de Mercado	44
ANEXO III – Documentação de Registro Cartorial	45

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

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”; e

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 24.683, registrada no Registro de Imóveis, Comarca de Piumhi, situado a Rua D. Pedro II nº 197, Piumhi/MG, no Livro nº 2-JW, Fls. nº 055, 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 14653, 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/set/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 Piuí, 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 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, Doresópolis e Vargem Bonita circundam a vizinhança territorial de Piumhi.

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.

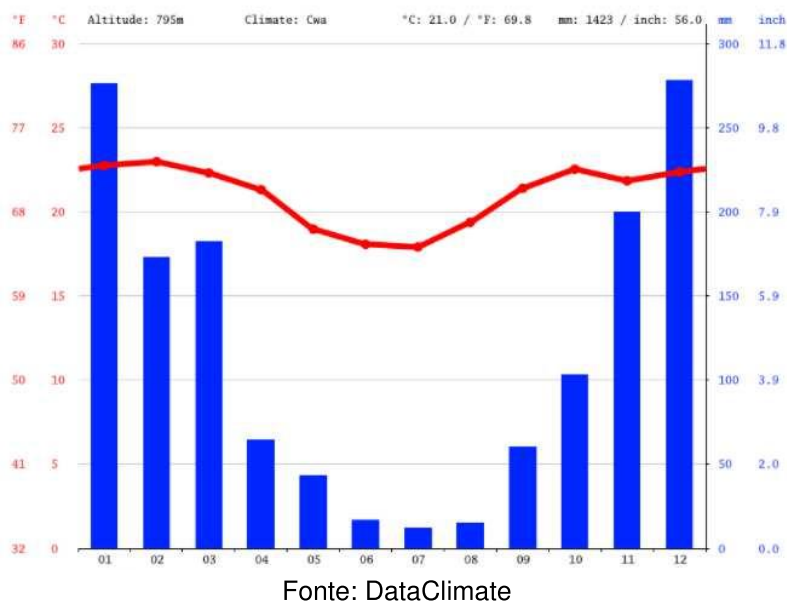
Conforme gráficos expostos nas Figuras 2 e 3, observa-se que o município de Piumhi apresenta uma temperatura média de 21°C e a média anual de pluviosidade é de 1.423mm. A comparação pelo regime mensal de chuvas mostra que o mês mais seco tem uma diferença de precipitação de 266mm em relação ao mês mais 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	Mai	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

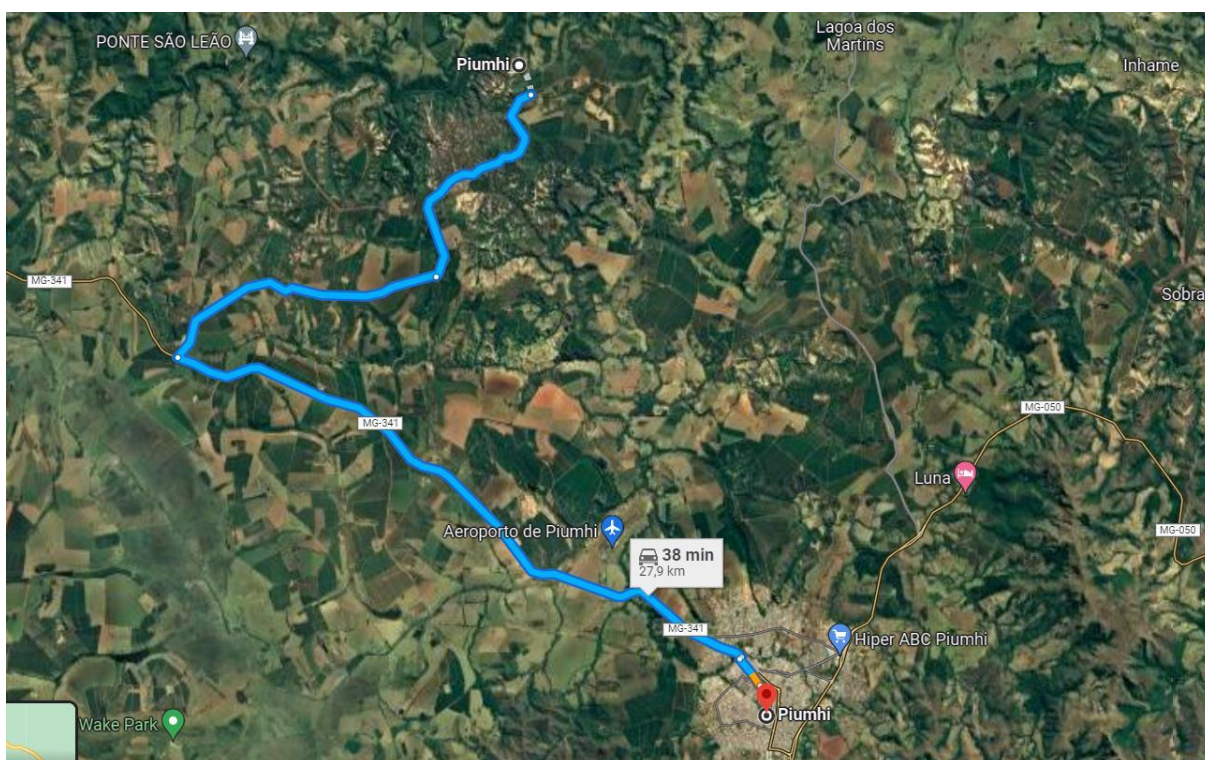
Figura 3 – Gráfico de precipitação e temperatura de Piumhi.



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, **27,9 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.

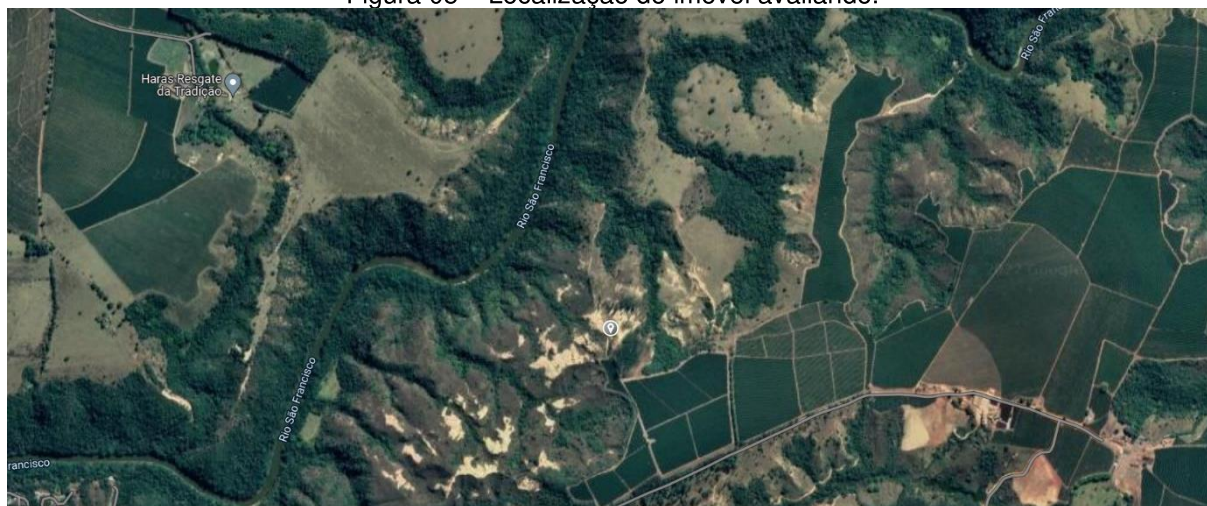
Tendo em vista que a **área do imóvel avaliando é de 171,25,00ha**, a mesma corresponde a **4,8929 módulos** e, conforme metodologia da norma, situa-se na classificação para imóveis com dimensão superior a 4 módulos fiscais e até 15 módulos fiscais, sendo caracterizado como **média propriedade**.

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 171,25,00ha conforme Matrícula de Registro nº24.683, junto ao Cartório de Imóveis, município de Piumhi, no Livro nº2-JW às fls. 088, no dia 10/set/2014, que detalha a posse de Míriam Soares Rezende, Maria Tereza Ferreira Rezende Delfim, Maria Leticia Ferreira de Rezende Brás, Marília Rezende Ferreira Antunes, Marcos Soares Rezende; do imóvel situado na "**Fazenda do Coito**", às margens do Rio São Francisco, na cidade de Piumhi/MG vide:

Figura 05 – Localização do imóvel avaliando.



Fonte: Google Earth.

O referido imóvel é composto, conforme matrícula de registro, por: 11,87,50ha de cultura, 22,37,50ha de cerrado, 48,62,50ha de campo de primeira qualidade, 88,37,50ha de campo de terceira qualidade, inteiramente situada na Fazenda Coito.

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 FOTOGRÁFICO

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.

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	-	171,25
Benfeitoria	Indica qualitativamente as benfeitorias, seu estado de conservação e classificação	Qualitativa – Tipo Código Alocado	0 a 5	1
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	4

Relatório Software SISDea (Anexo VI).

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

Cumpra-se detalhar e ressaltar o fato de atribuição de **Classificação 4** para a variável independente cultura, o que, dentro da análise qualitativa de códigos alocados, representa um ALTO PADRÃO de valorização, uma vez que apresenta-se majoritariamente áreas de campo de boa qualidade agricultável, sendo ainda composta por lavouras de café, o que contribui para promoção do valor unitário do imóvel avaliando, já contemplado neste Laudo, dada sua representatividade em parcela relativamente pequena de terreno, embora este não possua estrutura de beneficiamento de grãos e correlatos, o que atribui **Classificação 1** para a variável independente benfeitoria.

Identifica-se ainda, a dispensa de utilização do método evolutivo para avaliação de benfeitoria, uma vez que as amostras analisadas são suficientemente semelhantes ao campo científico da engenharia de avaliações aplicado a este Laudo de Avaliação, e a caracterização de valoração do imóvel já abrangeu a alocação de códigos qualitativos no âmbito das benfeitorias de cada uma das amostras utilizadas na regressão linear estatística, em atendimento à recomendação normativa do item 6.6 da NBR 14653:

“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.”

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

Valor unitário = +47662,23447 -7288,646466 * ln (Area total) +10450,26366 * Benfeitorias +7823,552038 * 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	48.332,54	51.920,29	55.508,04
Campo de arbítrio	44.132,25	51.920,29	59.708,33
Valor considerado (R\$/ha)		51.920,29	
Área (ha)		171,25	
Valor Total (R\$)		8.891.349,66	
Valor Arredondado (R\$)*		8.900.000,00	
*Conforme item 6.8.1 da ABNT NBR 14.653-1:19, é permitido o arredondamento máximo de 1% do valor apurado.			

Elaborada pelo Avaliador.

Valor Final de mercado do imóvel avaliando:

R\$ 8.900.000,00

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	79.406,40
2	Valor médio	83.474,79
3	Limite superior	87.543,19
4	Diferença entre os limites (3-1)	8.136,79
Amplitude obtida (4/2)		9,75%
Grau de precisão obtido		III

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

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

XII –EXECUÇÃO DE VARIAÇÃO ECONÔMICA RETROATIVA

De forma muito comum em perícias ou solicitações de avaliações, é solicitado ao profissional a determinação do valor de um imóvel não de forma contemporânea ao momento da realização do Laudo, mas em um determinado momento no passado.

Inicialmente pode-se dizer que esta atividade de avaliação retrógrada é particularmente complexa, pois a vistoria técnica, recomendada pela NBR 14.653/1, não refletiria as condições do bem à época em que se necessita avaliar. Ainda assim, alguns profissionais realizam tal avaliação pretérita, utilizando-se de dados coletados em jornais e revistas antigos ou com base em um banco de dados pré-existente.

O trabalho científico publicado no Cobreap (2011)² pretendeu trazer à tona tal discussão, perfazendo-se de nova análise estatística para validação dos valores de mercado definidos em 5 avaliações de perícias judiciais entre os anos de 1999 e 2005, concluindo que:

“...as avaliações pretéritas são válidas e referendam valores próximos de uma avaliação contemporânea.”

O mercado imobiliário é considerado um dos setores mais complexos da economia. Os imóveis são bens absolutamente peculiares e suas características individuais os tornam únicos, impossibilitando a comparação direta entre unidades. Tratam-se de bens heterogêneos por natureza, já que cada imóvel possui quantidades diferentes de cada atributo valorizado pelo mercado, o que atribui sua caracterização de bens de natureza composta (Balchin e Kieve, 1986)³.

Na avaliação de outros bens de consumo, como por exemplo um veículo (bem móvel), normalmente o preço será aferido com base em outros veículos semelhantes, ponderando alguns detalhes particulares que podem reduzir ou aumentar o valor.

² XVI COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias - Ibape/AM (2011) Trabalho de Avaliação – enfoque em data pretérita.

³ BALCHIN, Paul N. e KIEVE, J.L. Urban land economics, 3ed. London: McMillan, 1986.

Assim, um veículo modelo “X”, produzido no seu ano de referência, será avaliado tomando-se como base negociações de outros veículos de mesmo modelo e ano. Pela lógica, pequenas variações na avaliação podem acontecer, baseadas em aspectos como estado de conservação do veículo, acessórios, etc.

Para a avaliação de bens imóveis, esta comparação direta não é possível pela inexistência de bens idênticos, ou produzidos em série. Os imóveis possuem comportamento econômico diferenciado de quaisquer outros bens, por causa dos efeitos de seus atributos especiais, em especial o elevado custo, a heterogeneidade, a imobilidade e a durabilidade (Gonzales, 2000)⁴.

Para a realização de um procedimento de avaliação de imóveis, é necessário fazer uma subdivisão em categorias, na busca de se uniformizar, da melhor maneira possível, bens que possuam características semelhantes. Segundo GRIPP Jr. et al (2006)⁵, para que um imóvel seja considerado rural, não basta que se situe em região rural, mas sim, que tenha seu meio de exploração com finalidades rurais, como culturas, criação de semoventes, reflorestamento, etc. Da mesma forma, um bem deverá ser considerado como urbano, quando a sua forma de exploração estiver relacionada a atividades eminentemente urbanas. Independentemente de qualquer tipo de modificação no zoneamento urbano municipal ocorrido em Piumhi(MG) desde 2017, sendo este terreno destinado para atividades agropecuárias - o que de fato ocorre até os dias atuais conforme vistoria *in loco* - **sua classificação é determinada como rural**, estando este enquadrado certamente sob a ótica de avaliação da ABNT NBR 14653-3, base diretriz para elaboração do presente Laudo de Avaliação.

Não obstante a necessidade de utilização destes conceitos subjetivos para classificar os imóveis, o mercado imobiliário é considerado extremamente dinâmico e o procedimento de avaliação deverá levar em conta este dinamismo em diversos

⁴ GONZÁLES, Marco Aurélio Stumpf, FORMOSO, Carlos Torres. Análise conceitual das dificuldades na determinação de modelos de formação de preços através de análises de regressão. Artigo Técnico. UNISINOS, 2000.

⁵ GRIPP JR, Joel; MARQUES, Éder Teixeira; GONÇALVES, Rômulo Parma; ANDRADE, Rafael José de Oliveira. Avaliação de imóveis rurais. Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. UFSC-Florianópolis, 2006.

aspectos. A economia, considerada em termos genéricos, exerce importante influência no ritmo e volume de transações imobiliárias e, por consequência, nos valores dos imóveis. Na avaliação de imóveis, qualquer que seja a finalidade, características econômicas das mais diversas estarão presentes.

Segundo as diretrizes de avaliação do IBAPE-SP (2005)⁶, o imóvel pode ser valorado de acordo com os seguintes critérios:

- Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria um bem, com conhecimento, prudência e sem compulsão, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.
- Se for solicitada a determinação de outra referência que não o valor de mercado atual ou fração dele, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor. Na determinação do valor de mercado, em geral, será inserido um fator de comercialização, que motivará uma redução do valor atribuído ao imóvel objeto da avaliação.

Para elaboração do presente Laudo de Avaliação, o que se requer é a correção para uma data de avaliação retroativa, cálculo que deverá ser realizado através de metodologia embasada em publicações científicas e índices de avaliação consagrados, uma vez que o acesso ao valor de terrenos e amostras fidedignas à época é prejudicado.

Para se avaliar um imóvel, o profissional habilitado deve seguir os preceitos de uma metodologia própria, qual seja a mais adequada a situação que se apresenta. Para documentar tal avaliação, deve o mesmo profissional elaborar um Laudo Técnico (ou parecer) no qual irá explicitar qual metodologia seguiu, de modo a fundamentar o resultado da avaliação. Avaliar um imóvel significa apresentar um estudo técnico que

⁶ IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Norma básica para perícias de engenharia – 2002.

possa sustentar o valor sugerido à propriedade, nunca um mero palpite ou sugestão derivada da intuição (Cobreap, 2011)⁷.

No que tange o diagnóstico de mercado, analisa-se o mercado em que está inserido o imóvel avaliando, verificando a liquidez, estrutura, conduta e desempenho do mercado. Como se trata de consideração de situações passadas, faz-se necessária uma análise histórica dos índices de comportamento econômico em que estava inserido tal mercado. Na seção B.1 do Anexo B da ABNT NBR 14653-3:19, admite-se a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

*“B.1.1 Para isso são utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 7.7.2.1, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e **temporal**.”*

Analogamente ao Anexo A da NBR 14653-3, o Anexo B também apresenta caráter normativo, portanto, deve ser observado na elaboração de laudos de avaliação de imóveis rurais. Especificamente neste item, apresenta-se exigências mínimas e máximas quando se fizer o uso de fatores de homogeneização, no qual sugere-se a necessidade de contemporaneidade dos dados amostrais. As diretrizes normativas desaconselham a atualização do valor de mercado imobiliário por meio de índices, no entanto, não proíbe esta utilização, desde que possuam paridade com a análise pleiteada, sugerindo ainda, especificamente que a forma de correção deve se realizar por meio de índices resultantes de pesquisa no mercado. Fato este que corrobora a viabilidade legal de atualização do valor avaliado para data presente por meio de índice com metodologia embasada em fundamentação técnica.

“...o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só

⁷ XVI COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias - Ibape/AM (2011) Trabalho de Avaliação – enfoque em data pretérita.

será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.”

A existência de fatores implica que, em um determinado tempo e local, admite-se a existência de relações fixas entre as qualidades específicas dos imóveis com relação ao preço. Uma vez constatada esta relação, pode-se fazer uso da mesma para produzir o modelo que explicará a formação do valor, diferenciando-se do uso de regressão apenas no fato que as formas de flutuação já foram previamente definidas.

Esta definição prévia deve ser calculada conforme o item 7.7.2.1, dada orientação expressa da norma, no qual os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, sendo revisados periodicamente e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

Alternativamente, permite-se a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

“7.7.2.1 Tratamento por fatores: estudos embasados em metodologia científica; publicações de entidades técnicas reconhecidas; publicações científicas; análise do profissional da engenharia de avaliações.”

O presente Laudo concentra sua metodologia de definição e embasamento da correção temporal através de publicações de entidades técnicas reconhecidas (IEA⁸ – Instituto de Economia Agrícola; EMATER⁹ – Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Minas Gerais; e SEAPA¹⁰ – Secretaria de Estado de Agricultura, Pecuária e Abastecimento), além de publicações científicas e análise do profissional signatário do trabalho.

⁸ <http://www.iea.agricultura.sp.gov.br/out/index.php>

⁹ https://www.emater.mg.gov.br/portal.do?flagweb=novosite_pagina_interna&id=19167

¹⁰ <http://www.agricultura.mg.gov.br/index.php/2018-08-24-18-29-40/dados-abertos>

A Emater, entidade técnica reconhecida, realiza periodicamente a determinação do valor da terra nua (VTN) em todo o estado de Minas Gerais, subdividido por regiões, tratando-se de um dado utilizado como base de formação da cobrança do ITR (Imposto Territorial Rural), o que contribui para caracterizar a variação temporal de preços em determinada região e período, já que o acesso ao banco de dados permite verificação da série de preços de 2010 até os dias atuais. O conceito de definição do relatório de VTN (Valor da Terra Nua) é caracterizado como:

“Relatório Valor Terra Nua é um informativo de preços médios de terras nuas coletados anualmente em cada município, através de uma Comissão Municipal constituída com esta finalidade. São informados preços para todos os municípios conveniados com a EMATER-MG. A Comissão Municipal é constituída por técnicos da EMATER-MG, Sindicatos Rurais, Prefeitura Municipal, Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (CMDRS), Cooperativas, Representantes de Associações Comunitárias, Corretores de Imóveis, Imobiliárias, Lideranças Locais, Produtores Rurais, entre outros. Os Valores de Terra Nua (VTN) variam em função de diversos fatores como: localização do imóvel, facilidade de acesso, tamanho da propriedade, topografia, fertilidade, disponibilidade de água, pedregosidade, aptidão agrícola, outros usos alternativos, mercado imobiliário, etc. Os valores são dados em reais por hectare.”

A Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Minas Gerais (Emater–MG) é a maior empresa pública do setor no Brasil. Fundada em 1948, está presente em cerca de 800 municípios do Estado, e seu trabalho se consolidou como referência nacional. Vinculada à Secretaria de Estado de Agricultura, Pecuária e Abastecimento, do governo do Estado de Minas Gerais, a Empresa é responsável pelo atendimento a aproximadamente 350 mil produtores rurais.

Um exemplo de aplicação de método de correção por índice é o trabalho científico do Engenheiro Marcelo Rossi de Camargo Lima¹¹, que trata especificamente da metodologia para determinação do valor de mercado de propriedades rurais em datas pretéritas para o estado de São Paulo:

“Nestas ocasiões, encontramos a dificuldade natural da área de engenharia de avaliações: a falta de índices próprios que expliquem a variação dos preços das terras ao longo do tempo. Sabe-se que a aplicação de índices de custo de vida ou mesmo do dólar não explica a flutuação dos preços de terras agrícolas. Procurando dar uma solução a isto, encontramos os dados publicados pelo Instituto de Economia Agrícola de São Paulo. Utilizamos então o seguinte procedimento: adotamos jun/97 como base 100, e a partir deste número, com valores deflacionados, montamos um índice com a evolução dos preços das terras.”

Conforme experiência deste Avaliador, o VTN determinado pela Comissão Municipal capitaneada pela EMATER não seria aconselhado para indicar, de forma pura e assertiva, o valor de mercado dos imóveis rurais *per si*, já que sua comissão envolve órgãos públicos que, s.m.j, não possuem suficiente *expertise* no mercado de avaliação e esta definição é usada como base para cobrança de impostos (ITR), o que pode causar disparidades e carência de análise de mercado na formação do seu valor.

Muito embora o valor substancial definido como VTN não seja utilizado como base fundamentada para formação de valor de mercado no Laudo de Avaliação, sua **evolução temporal**, sendo este corrigido semestralmente até 2014 e anualmente desde então, pode ser utilizada, de forma satisfatória, para obtenção da variação econômica temporal de terra nua, uma vez que segue as tendências anuais do mercado.

¹¹ LIMA, Marcelo Rossi Camargo. Engenharia de Avaliações Aplicada em Propriedades Rurais (2017).

Desta forma, aplicando-se os índices de variação econômica já indicados, tem-se:

- i) Fator de Variação Econômica apurado entre 2017 e 2022 (presente data de elaboração do Laudo) – *Critério de valoração a partir de banco de dados da EMATER* (vide excertos a seguir), especificamente para o **município de Piumhi (MG)**:

Tabela 08: Fator de variação econômica EMATER entre mai/2017 e set/2022

Item	Descrição EMATER	(R\$/ha)
A	Valor "Lavoura aptidão boa" em 2022	8.000,00
B	Valor " Lavoura aptidão boa " em 2017	7.000,00
C = (A/B)	Fator de Variação apurado	1,142857

Tabela elaborada pelo avaliador

Portanto, aplicando-se os fatores ora apurados, tem-se o valor total de mercado do imóvel para maio/2017:

Tabela 09: Valor de Avaliação deflacionado

Item	Descrição	Data de Referência	Valor de Avaliação
D	Avaliação de Mercado 2022	12/set/22	8.900.000,00
E	Fator de Variação Econômica EMATER	12/set/2022 para 10/mai/2017	1,142857
F = D/E	Valor de Mercado em R\$	mai/2017	7.787.500,97

Tabela elaborada pelo avaliador

***critério de arredondamento (até 1%): R\$ 7.800.000,00**

Valor de mercado do imóvel avaliando para data-base 10/05/2017:

R\$ 7.800.000,00

Método de Correção Retroativa por Índice de Mercado



VALOR DE TERRA NUA - VTN 2022
(VALORES MÉDIOS EM R\$ / HECTARE)

MUNICÍPIOS	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
Piumhi	8.000,00	6.100,00	5.200,00	6.100,00	3.500,00	3.000,00
Planura	30.100,00	30.100,00	30.100,00	30.100,00	30.100,00	30.100,00
Poço Fundo	66.000,00	47.000,00	34.000,00	26.000,00	20.000,00	12.000,00
Poços de Caldas	15.000,00	13.000,00	12.000,00	12.400,00	10.000,00	8.000,00
Pocrane	10.444,45	8.356,53	5.222,22	4.700,01	3.916,66	2.611,11
Pompéu	10.500,00	8.400,00	6.300,00	8.400,00	6.300,00	3.000,00
Ponte Nova	14.000,00	8.000,00	5.000,00	7.400,00	4.000,00	3.000,00
Ponto Chique	3.000,00	2.000,00	1.000,00	800,00	700,00	500,00
Ponto dos Volantes	1.400,00	1.100,00	950,00	1.200,00	1.000,00	400,00
Porteirinha	3.360,00	2.450,00	2.000,00	2.450,00	1.800,00	1.400,00
Porto Firme	12.867,38	10.293,91	7.720,43	9.181,50	7.720,43	8.141,92
Poté	5.520,00	4.440,00	3.360,00	4.560,00	4.440,00	3.000,00
Pouso Alegre	29.709,80	24.921,43	11.920,05	27.300,73	18.907,35	14.389,20
Pouso Alto	3.509,00	3.182,00	2.848,00	2.637,00	2.397,00	2.180,00
Prados	30.000,00	20.000,00	15.000,00	15.000,00	12.000,00	12.000,00
Prata	13.282,50	12.127,50	8.682,50	8.682,50	5.775,00	5.775,00
Pratápolis	22.706,29	18.922,00	13.245,73	11.356,47	7.949,00	3.473,95
Pratinha	7.570,50	7.029,75	5.768,00	4.944,00	3.500,00	2.500,00
Presidente Bernardes	14.573,71	11.658,97	8.744,23	11.658,97	8.744,23	7.286,89
Presidente Juscelino	2.053,12	1.642,50	1.114,40	2.053,12	1.231,87	410,87
Presidente Kubitschek	7.000,00	5.800,00	3.500,00	4.000,00	2.800,00	3.500,00
Presidente Olegário	13.067,00	12.413,00	9.825,00	7.185,25	3.920,10	1.593,54
Prudente de Morais	30.000,00	25.000,00	20.000,00	25.000,00	20.000,00	10.000,00
Quartel Geral	5.100,00	4.025,00	3.000,00	4.450,00	3.100,00	2.500,00
Queluzito	23.500,00	15.300,00	11.700,00	17.600,00	11.700,00	7.000,00
Raul Soares	4.000,00	2.800,00	2.300,00	3.000,00	2.400,00	2.000,00
Recreio	11.820,00	8.865,00	8.275,00	9.828,00	7.683,00	6.501,00
Reduto	31.500,00	26.250,00	21.000,00	26.250,00	21.000,00	10.000,00

Laudo de Avaliação de Imóvel – ABNT NBR 14653

2017 Município	Valores médios (R\$/ha)					
	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
Peçanha	3.000,00	2.500,00	2.200,00	3.000,00	3.000,00	2.000,00
Pedra Azul	2.990,41	2.200,00	1.733,58	1.200,00	827,07	496,86
Pedra do Anta	10.000,00	7.000,00	4.000,00	6.000,00	5.000,00	5.000,00
Pedra do Indaiá	10.000,00	7.000,00	4.000,00	10.000,00	3.000,00	3.000,00
Pedra Dourada	8.000,00	7.000,00	6.000,00	5.000,00	5.000,00	4.000,00
Pedralva	10.000,00	6.000,00	5.000,00	5.500,00	4.000,00	3.500,00
Pedras de Maria da Cruz	5.600,00	3.500,00	2.000,00	2.800,00	1.750,00	1.750,00
Pedrinópolis	18.140,00	14.400,00	12.675,00	10.950,00	5.650,00	4.000,00
Pedro Leopoldo	5.000,00	4.500,00	4.000,00	4.000,00	3.500,00	1.500,00
Pedro Teixeira	2.800,00	2.600,00	2.400,00	1.700,00	1.500,00	1.000,00
Pequeri	10.000,00	8.500,00	8.000,00	10.000,00	8.500,00	8.000,00
Pequi	10.000,00	8.000,00	5.000,00	10.000,00	8.000,00	5.000,00
Perdigão	4.200,00	3.300,00	2.400,00	8.500,00	4.200,00	4.200,00
Perdizes	24.800,00	18.600,00	0,00	12.500,00	3.600,00	2.500,00
Perdões	10.000,00	7.000,00	5.000,00	10.000,00	7.000,00	5.000,00
Pescador	3.000,00	4.000,00	2.000,00	5.000,00	3.500,00	1.800,00
Piau	8.000,00	7.000,00	5.000,00	6.500,00	4.800,00	4.500,00
Piedade de Caratinga	24.793,00	15.495,00	8.100,00	8.000,00	6.500,00	4.100,00
Piedade do Rio Grande	3.900,00	2.600,00	1.900,00	2.100,00	1.600,00	600,00
Piedade dos Gerais	20.000,00	16.500,00	15.000,00	15.000,00	10.000,00	6.666,00
Pimenta	10.000,00	8.000,00	4.000,00	5.000,00	4.000,00	1.000,00
Piracema	17.000,00	12.000,00	11.000,00	20.000,00	8.500,00	8.000,00
Pirajuba	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	10.000,00
Piranga	7.000,00	5.300,00	3.700,00	2.700,00	2.200,00	1.000,00
Piranguçu	27.000,00	13.000,00	10.000,00	13.000,00	8.500,00	5.000,00
Piranguinho	23.000,00	15.000,00	12.000,00	12.000,00	8.000,00	3.000,00
Pirapetinga	4.500,00	4.000,00	4.000,00	4.500,00	4.000,00	4.000,00
Pirapora	10.000,00	8.000,00	6.000,00	10.000,00	4.000,00	6.000,00
Piraúba	8.500,00	6.000,00	4.000,00	6.000,00	4.000,00	4.000,00
Pitangui	8.500,00	5.300,00	4.000,00	5.300,00	2.500,00	2.000,00
Piumhi	7.000,00	5.500,00	5.000,00	4.500,00	3.000,00	2.500,00
Planura	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00
Poço Fundo	30.000,00	17.000,00	14.000,00	13.000,00	9.500,00	8.500,00
Poços de Caldas	20.000,00	18.000,00	15.000,00	15.000,00	10.000,00	8.000,00
Pocrane	62.000,00	3.000,00	2.000,00	5.300,00	2.500,00	1.800,00

XIII – CONCLUSÃO

Diante daquilo que foi apurado e desenvolvido, no presente Laudo de Avaliação, este Consultor Avaliador vem apresentar as seguintes conclusões:

1. O imóvel objeto foi avaliado em **R\$ 8.900.000,00** (oito milhões e novecentos mil reais), na data-base presente de **12/set/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).
2. Após conversão para data de referência (data-base **10/mai/2017**) do presente Laudo de Avaliação, por metodologia científica embasada em dados divulgados de pesquisa por entidades consagradas, apurou-se o valor de avaliação do imóvel rural em **R\$ 7.800.000,00** (sete milhões e oitocentos mil reais).

XIV – DECLARAÇÃO CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

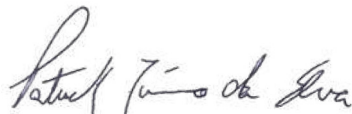
Este Profissional atesta que o presente trabalho obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios:

- 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, 12 de setembro 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) **Modelo:**

- Avaliação Fazenda Couto II

2) **Data de referência:**

- 12 de setembro de 2022

3) **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

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9577907 / 0,9577907
Coefficiente de determinação:	0,9173631
Fisher - Snedecor:	96,21
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12472597150,0 01	3	4157532383,33 4	96,210
Não Explicada	1123542645,03 4	26	43213178,655	
Total	13596139795,0 35	29		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +47662,23447 -7288,646466 * ln (Area total) +10450,26366 * Benfeitorias +7823,552038 * Culturas

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	ln(x)	-3,27	0,31
Benfeitorias	x	10,87	0,01
Culturas	x	10,55	0,01
Valor unitário	y	4,33	0,02

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Benfeitorias	0,30	0,60
Culturas	-0,11	0,42
Valor unitário	-0,07	0,54

Correlações parciais para Benfeitorias	Isoladas	Influência
Culturas	0,16	0,78
Valor unitário	0,69	0,71

Correlações parciais para Culturas	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,74	0,80

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
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 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	II
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	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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

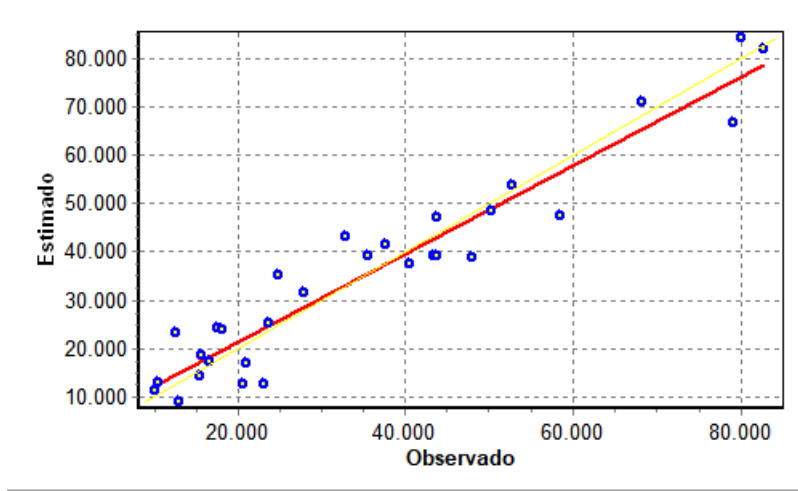


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

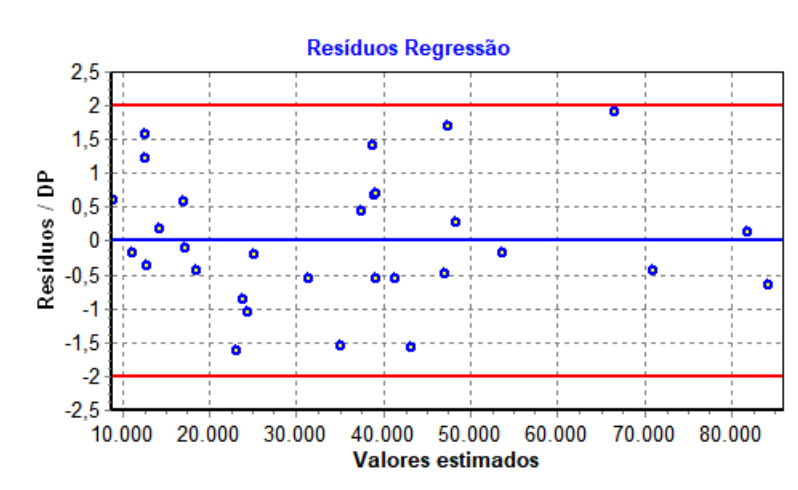
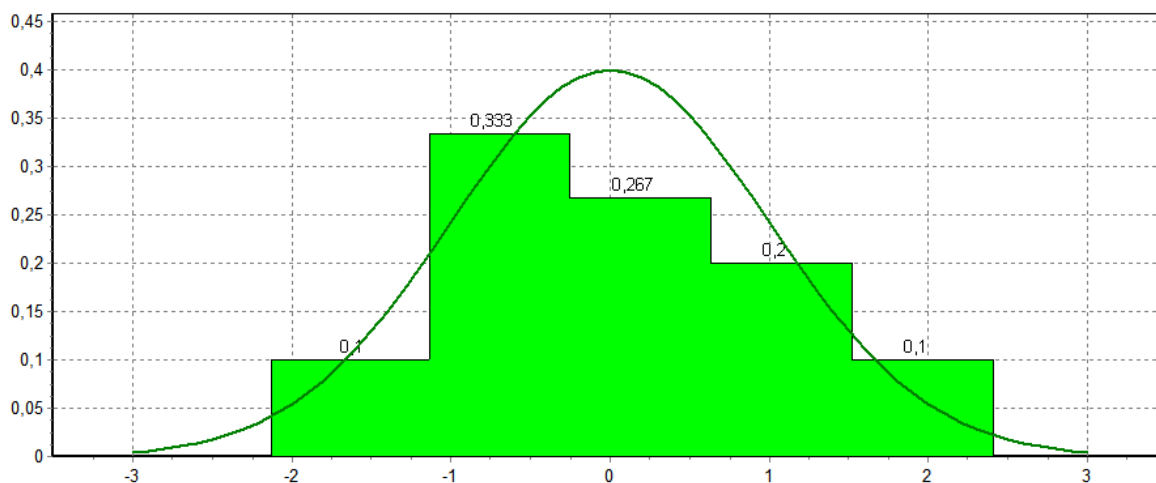


Gráfico de resíduos – Distribuição Normal



Modelo:

Avaliação Fazenda Couto II Piumhi

Data de Referência:

sexta-feira, 09 de setembro de 2022

- Área total = 171,25
- Benfeitorias = 1
- Culturas = 4

- Município = Piumhi

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**• Valor Total**

- Mínimo (6,91%) = 48.332,54
- Médio = 51.920,29
- Máximo (6,91%) = 55.508,04

• Intervalo Predição

- Mínimo (18,03%) = 42.560,95
- Máximo (18,03%) = 61.279,63

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 44.132,25
- RL Máximo = 59.708,33

ANEXO II – Tabela de Eventos de Dados de Mercado

AMOSTRA	CIDADE	ÁREA DO TERRENO (HA)	Benfeitorias	Cultivos	VALOR (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/HA)	FONTE
1	São Roque de Minas	162,00	2	0	R\$ 4.500.000,00	R\$ 27.777,78	Imóvel Web
2	São Roque de Minas	120,00	0	0	R\$ 1.250.000,00	R\$ 10.416,67	Inova Plataforma de Integração LTDA
3	São Roque de Minas	240,00	3	0	R\$ 8.500.000,00	R\$ 35.416,67	Elismar Cunha Corretor Rural
4	São Roque de Minas	120,00	1	0	R\$ 1.500.000,00	R\$ 12.500,00	Adilson Imob
5	São Roque de Minas	150,00	0	0	R\$ 1.500.000,00	R\$ 10.000,00	Carlos Antônio Soares da Silva
6	Piumhi	271,00	1	0	R\$ 4.499.000,00	R\$ 16.601,48	Eliezer de Souza Costa
7	Piumhi	145,20	3	5	R\$ 12.000.000,00	R\$ 82.644,63	ANAJU Empreendimento
8	Piumhi	190,00	0	2	R\$ 4.500.000,00	R\$ 23.684,21	Imóveis Morata
9	Piumhi	121,00	0	0	R\$ 2.500.000,00	R\$ 20.661,16	Gaia Bolsa de Imóveis
10	Piumhi	137,00	3	0	R\$ 4.500.000,00	R\$ 32.846,72	Imóveis Trovit
11	Vargem Bonita	201,00	1	2	R\$ 5.000.000,00	R\$ 24.875,62	Grupo XCI
12	Vargem Bonita	242,00	3	0	R\$ 10.500.000,00	R\$ 43.388,43	Morata Negócios Imobiliários LTDA
13	Vargem Bonita	110,00	1	0	R\$ 2.000.000,00	R\$ 18.181,82	Martinelli Imobiliária e Consultoria LTDA
14	BambuÍ	220,00	3	4	R\$ 15.000.000,00	R\$ 68.181,82	Rhodes Imóveis Bragança
15	Formiga	150,00	4	4	R\$ 12.000.000,00	R\$ 80.000,00	Imóvel Web
16	Formiga	80,00	0	3	R\$ 3.500.000,00	R\$ 43.750,00	Zap Imóveis
17	Formiga	250,00	3	0	R\$ 12.000.000,00	R\$ 48.000,00	Facilito Imóveis
18	Formiga	96,00	2	4	R\$ 7.600.000,00	R\$ 79.166,67	Portal Imobiliária
19	Formiga	97,00	0	0	R\$ 1.500.000,00	R\$ 15.463,92	Portal Imobiliária
20	Formiga	190,00	2	3	R\$ 10.000.000,00	R\$ 52.631,58	Domingos Falco Filho
21	Formiga	297,00	3	0	R\$ 12.000.000,00	R\$ 40.404,04	Alfa Imóveis
22	Formiga	279,00	4	0	R\$ 14.000.000,00	R\$ 50.179,21	Alfa Imóveis
23	Formiga	80,00	0	4	R\$ 3.500.000,00	R\$ 43.750,00	Alfa Imóveis
24	Iguatama	121,00	0	0	R\$ 2.800.000,00	R\$ 23.140,50	Roberto Imóveis
25	Iguatama	230,00	1	0	R\$ 3.600.000,00	R\$ 15.652,17	MGF Imóveis
26	Iguatama	77,00	3	0	R\$ 4.500.000,00	R\$ 58.441,56	MGF Imóveis
27	Arcos	67,00	0	0	R\$ 1.400.000,00	R\$ 20.895,52	Fábio Arcos
28	Arcos	850,00	1	0	R\$ 11.000.000,00	R\$ 12.941,18	Morata Negócios Imobiliários LTDA
29	Pimenta	103,00	1	0	R\$ 1.800.000,00	R\$ 17.475,73	Leandro Linhares
30	Pains	42,00	2	0	R\$ 1.580.000,00	R\$ 37.619,05	Amar Imóveis

ANEXO III – Documentação de Registro Cartorial

CERTIDÃO DE MATRÍCULA - INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

M. Cassini

COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS Nº . . 055

CNPJ 20.939.526/0001-49

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

RUA D. PEDROIL, 197 - CAIXA POSTAL: 54 - TELEFAX: (37) 3371-1067
e-mail: cri@netpiumhi.com.br

MATRÍCULA 24.683.	LIVRO Nº 2 -JW.	Registro Anterior Nº -----
30-12-2004.	REGISTRO GERAL	VIDE ABAIXO.
DATA		

IMÓVEL: UMA SORTE DE TERRAS, com a área de 171,25,00has, sendo: 11,87,50has de cultura, 22,37,50has de cerrado, 48,62,50has de campo de primeira qualidade e 88,37,50has de campo de terceira qualidade, situada na Fazenda do Coito, distrito desta cidade; cuja gleba é toda dividida e tapada compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: "Tem principio em um marco de pedra cravado e margem direita do Rio São Francisco em divisa com Diva Rezende Ferreira da Costa; daí segue pelo Rio São Francisco abaixo até encontrar a barra com o Córrego do Valete e divisa com Maria Francisca Ferreira Rezende e outros; daí volve-se à direita pelo Córrego do Valete acima na confrontação com Maria Francisca Ferreira Rezende e outros até encontrar uma grota, cerca de arame passando pelo mata-burro até encontrar outra grota; daí segue pela grota até uma nascente; daí segue pelo córrego abaixo na mesma confrontação até encontrar a barra com o Córrego do Coito; daí volve-se à esquerda pelo Córrego do Coito abaixo na mesma confrontação até encontrar uma cerca de arame; daí volve-se à direita pela cerca de arame na mesma confrontação até encontrar uma grota; daí segue pela grota até encontrar uma nascente; daí segue pelo córrego abaixo até encontrar a barra com o córrego do Brocotó; daí segue pelo Córrego do Brocotó abaixo na mesma confrontação até encontrar outra barra; daí volve-se à direita por outro córrego acima na mesma confrontação até encontrar sua nascente, onde tem principio uma grota; daí segue pela grota na mesma confrontação até encontrar uma cerca de arame; daí segue pela cerca de arame passando por um colchete até encontrar outra grota; daí segue pela grota na mesma confrontação até encontrar uma nascente; daí segue pelo córrego abaixo na mesma confrontação até encontrar a barra com o Rio Piumhi; daí volve-se à direita pelo Rio Piumhi acima até encontrar a barra com o Córrego do Barreiro e divisa com Valter Alves Pinto; daí volve-se à direita pelo Córrego do Barreiro acima na confrontação com Valter Alves Pinto, até encontrar um marco de pedra cravado à margem esquerda do mesmo e divisa com Diva Rezende Ferreira da Costa; daí volve-se à direita por cerca de divisa na confrontação com Diva Rezende Ferreira da Costa até encontrar outro marco de pedra; daí volve-se à esquerda por cerca de divisa até encontrar o Córrego do Brocotó; daí volve-se à esquerda pelo Córrego do Brocotó acima na mesma confrontação até encontrar uma cerca de divisa; daí volve-se à direita pela cerca de divisa na mesma confrontação até encontrar o Córrego do Coito; daí volve-se à esquerda pelo Córrego do Coito acima na mesma confrontação até encontrar uma cerca de divisa; daí volve-se à direita pela cerca de divisa na mesma confrontação até encontrar uma canto da cerca; daí volve-se à esquerda pela cerca de divisa na mesma confrontação até encontrar um marco de pedra; daí volve-se à

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Cód Validação MG20220826676021155
Data de emissão: 29/08/2022 12:42:42
Página 01

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 WJMJ244404331274
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 HZyb9f0j.

direita pela cerca de divisa na mesma confrontação até encontrar um outro marco de pedra; daí volve-se à direita pela cerca de divisa na mesma confrontação até encontrar outro marco de pedra cravado a margem direita do Rio São Francisco, sendo este local o ponto de início e fim da descrição deste perímetro"; havido conforme registros nºs 01 à 06, da matrícula de nº 8.669, fls.190, L.2-BC e fls.10, L.2-JC. **PROPRIETÁRIOS:** DIVA REZENDE FERREIRA DA COSTA, brasileira, viúva, farmacêutica, residente e domiciliada em Divinópolis-MG, à Rua Maranhão, nº 976, Sidil, portadora do RG.M.366.299.SSP/MG, CPF nº 326.718.496.72; MÍRIAM SOARES REZENDE, brasileira, solteira, maior, professora de educação física, residente e domiciliada em Belo Horizonte-MG, à Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 200, aptº 1405, Bairro Belvedere, portadora do RG.M.1.376.613.SSP/MG, CPF nº 449.003.926.34; MARIA TERESA FERREIRA REZENDE DELFIM, advogada, RG.M.2.224.169.SSP/MG, OAB/MG nº 42.891, CPF nº 449.003.846/15 E S/M ALEXANDRE CÉSAR MOTTA DELFIM, engenheiro agrimensor, RG.M.1.472.899.SSP/MG, CREA/MG nº 48.694-D, CPF de nº 343.913.126.20, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Ramiro Júlio Ferreira, nº 157; MARIA LETÍCIA FERREIRA DE REZENDE BRÁS, RG.M.2.717.284.SSP/MG, CPF nº 487.393.326.91 E S/M JAIR BRÁS DA SILVA JÚNIOR, RG.M.3.032.816.SSP/MG, CPF nº 634.902.426.53, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, empresários, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Nicomedes Ferreira da Costa, nº 82, aptº 12, Bairro Dona Vicentina; MARCOS SOARES REZENDE, RG.M.3.046.212.SSP/MG, CPF nº 422.479.186/20 E S/M SÍLVIA LUCAS PEREIRA REZENDE, OAB/MG nº 58.699, CPF nº 655.528.066/20, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ele agropecuarista e empresário, ela advogada, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Nicomedes Ferreira da Costa, nº 82, aptº 11, Bairro Dona Vicentina; e, MARÍLIA REZENDE FERREIRA ANTUNES, brasileira, administradora de empresas, portadora do RG.M.4.629.917.SSP/MG, CPF nº 771.267.266.00, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com RICARDO FERNANDES ANTUNES, RG.M.5.976.647.SSP/MG, CPF nº 768.693.696/15, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG, à Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 200, aptº 1205, Bairro Belvedere. Dou fe. EMOL.:R\$6,31. T.F.:R\$2,14. Func.Adriana. OF. R.1.24.683. DATA:30.12.2004. PROTOCOLO: 59.386. **TRANSFEEVENTE:** Divisão Amigável. **ADQUIRENTES:** MÍRIAM SOARES REZENDE, MARIA TERESA FERREIRA REZENDE DELFIM E S/M ALEXANDRE CÉSAR MOTTA DELFIM, MARIA LETÍCIA FERREIRA DE REZENDE BRÁS E S/M JAIR BRÁS DA SILVA JÚNIOR, MARCOS SOARES REZENDE E S/M SÍLVIA LUCAS PEREIRA REZENDE, MARÍLIA REZENDE FERREIRA ANTUNES E S/M RICARDO FERNANDES ANTUNES, acima qualificados. **CONDÔMINO:** Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada pelo Cartório do 1º Ofício, em 26.10.2004, às fls.007, L.283, no valor de

Continua às fls. 57, L.2-JW.

PRESERVADA (RESERVA LEGAL): A área a ser preservada como reserva florestal legal é composta por 34,26,00ha. de campo e cerradinho, confrontando com o terreno de Diva Rezende Ferreira da Costa, margeia a APP de um córrego que representa a divisa com Valter Alves Pinto, também a APP do Rio Piumhi e um afluente onde confronta com Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim e outros, conforme demarcação em mapa anexo; fazendo parte integrante o croqui delimitando a área preservada. **ITR/2000 a 2004**, nº do imóvel na Receita Federal **2.533.431-0**, **CCIR/2000/2001/2002**, nº 424.226.013.528.5, área total 342,5, mód. fiscal 35,0, nº de mód. fiscais 9,79, F.M.P 3,0, em nome de Ademar Rezende, Fazenda Coito. Dou fê. Emol. R\$7,27. Recivil. R\$0,44, T.F. R\$2,43. Func. Elisângelo. Oficial. **AV.4.24.683**. Data 09/06/2009. Protocolo nº 79.366. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento nº 709, de 04/06/2009 e Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas - IEF, datado de 21/05/2009, devidamente assinado pelos proprietários, através de sua procuradora, 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 **25,87,00ha localizada nesta matrícula 24.683, para compensar a matrícula nº 26.626, fls.27, 12-LS**, 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. Os atuais proprietários comprometem-se, por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. **LIMITES E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA PRESERVADA (RESERVA LEGAL):** Área a ser preservada como reserva legal é composta por 25,87,00ha de campo cerrado, divididos em duas glebas, sendo: **Reserva Legal II (compensatória): 16,00,00ha de campo cerrado, localizada nesta matrícula 24.683, para compensar a matrícula 26.626**, processo IEF 13010000790/09, confrontando-se irregularmente com APP do Rio São Francisco, um córrego e sua nascente, 945m com área de pastagem brachiária. **Reserva Legal III (compensatória): 9,87,00ha de campo cerrado, localizada nesta matrícula 24.683, para compensar a matrícula 26.626**, processo IEF 13010000790/09, confrontando-se irregularmente com reserva legal da propriedade, estrada interna, área de eucalipto, cedro australiano e APP de dois córregos e suas nascentes, conforme demarcação em mapa; fazendo parte integrante o croqui delimitando a área preservada. **Os proprietários ficam responsáveis pelo isolamento da área de imediato, não podendo fazer uso desta para pastagem ou outros fins. Caso venham interferir na área ficarão sujeitos às penalidades previstas em lei.** **ITR/Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural**, expedida pela Receita Federal, em 03/06/2009, nº 2A5D.DDD5.675D.805D, nº do imóvel na Receita Federal **7.292.183-8**, e **CCIR/2003/2004/2005**, nº 424.226.013.528.5, área total 171,20, módulo fiscal 35,0, nº de módulos fiscais 4,8914, F.M.P 3,0, em nome de Marcos Soares Rezende e outros, Fazenda Coito. Dou fê. Emol. R\$9,14. Recivil. R\$0,55. TFJ. R\$3,05. Func. Elisângelo. Oficial. **R-5.24.683**, Data: 24-12-2009. Protocolo nº 82.457. **DEVEDOR:** Marcos Soares Rezende, CPF: 422.479.186-20. **CREDOR:** Banco Rabobank International Brasil S.A., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº12.995, 7º Andar, CNPJ nº 01.023.570/0001-60. **HIPOTECA:** Cédula de Crédito Bancário nº1983/01, emitida em 17/12/2009, correspondente a R\$788.310,00 (setecentos e oitenta e oito mil, trezentos e dez reais), vencimento em 29/10/2010, e, em garantia das obrigações assumidas perante o credor, **o devedor e os intervenientes hipotecantes: sua esposa Sílvia Lucas Pereira Rezende, CPF: 655.528.066-20, Miriam Soares Rezende, CPF: 449.003.926-34, solteira, Maria Teresa Ferreira Delfim, CPF: 449.003.846-15, e s/m Alexandre César Motta Delfim, CPF: 343.913.126-20, Maria Leticia Ferreira de Rezende Brás, CPF: 487.393.326-91, e s/m Jair Brás da Silva Júnior, CPF: 634.902.426-53, Marília Rezende Ferreira Antunes, CPF: 771.267.266-00, e s/m Ricardo Fernandes Antunes, CPF: 768.693.696-15, dão em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, 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 10.188, L.3-Auxiliar. Foram apresentados**

CONTINUA ÀS FLS. 047 DO LIVRO 2-MM

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 HZyb9f0j.



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Nº *colecção* 047

CNPJ 20.939.526/0001-49

Bel. Márcio da Silveira Cassini
OFICIAL

Eunice Carabetti da Silveira Cassini
SUBSTITUTA

RUA D. PEDRO II, 197 - CAIXA POSTAL: 54 - TELEFAX: (37) 3371-1067
e-mail: cri@netpiumhi.com.br

MATRÍCULA Continuação.	LIVRO Nº 2 - MM REGISTRO GERAL	Registro Anterior Nº
24/12/2009.	
DATA	

IMÓVEL: CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 24.683, FLS. 57, LIVRO 2-JW, ITR/CCIR, de conformidade com a Lei Federal 9.393, de 19/12/1996. Dou fê. Emol. R\$1.102,68. Recivil. R\$66,16. TFJ. R\$772,31. Func. Marcelle. Oficial. *colecção* AV.6.24.683. Data: 21/12/2010. Protocolo nº 87.974. Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício, expedido pelo Banco Rabobank International Brasil S.A, em 19/11/2010, assinado por José Carlos Giachini e Alexandre Smid, com firmas reconhecidas, **foi quitada a hipoteca registrada sob o nº 05.** Dou fê. Emol. R\$24,72 Recivil. R\$1,48 TFJ. R\$8,15. Func. Richelle. Oficial.

R.7.24.683. Data: 27/12/2010. Protocolo nº 88.144. **DEVEDORES:** Marcos Soares Rezende e s/m Silvia Lucas Pereira Rezende, supra-qualificados. **CREADOR:** Banco Rabobank International Brasil S.A., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº12.995, 7º Andar, CNPJ nº 01.023.570/0001-60 **HIPOTECA:** Cédula de Crédito Bancário nº 2770/01, emitida em 16/12/2010, no valor de R\$1.000.000,00, vencimento em 29/07/2011, e em garantia das obrigações assumidas perante o credor, **os devedores e os intervenientes garantidores: Miriam Soares Rezende, Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim e s/m Alexandre César Motta Delfim, Maria Leticia Ferreira de Rezende Brás e s/m Jair Brás da Silva Júnior, Marília Rezende Ferreira Antunes e s/m Ricardo Fernandes Antunes, supra-qualificados dão em HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU, sem concorrência de terceiros, 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 11.101, Livro 3 - Auxiliar. Foram apresentados ITR/CCIR, de conformidade com a Lei Federal 9.393, de 19/12/1996. Dou fê. Emol. R\$1.252,31, Recivil R\$75,73, T.F.J R\$1.032,79. Func. Richelle. Oficial.**

R.8/24.683. Data: 12/08/2011. Protocolo nº 91.447. **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, nº12.995, 7º Andar, CNPJ nº 01.023.570/0001-60. **HIPOTECA:** Cédula de Crédito Bancário nº 3318/01, emitida em 05/08/2011, no valor de R\$1.590.000,00, vencimento em 30/10/2012, e em garantia das obrigações assumidas perante o credor, **o devedor e os intervenientes garantidores: Silvia Lucas Pereira Rezende, Jair Brás da Silva Júnior e s/m Maria Leticia Ferreira de Rezende Brás, Alexandre César Motta Delfim e s/m Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, Ricardo Fernandes Antunes e s/m Marília Rezende Ferreira Antunes e Miriam Soares Rezende, supra-qualificados dão em HIPOTECA DE SEGUNDO 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 11.584, Livro 3 - Auxiliar. Foram apresentados ITR/CCIR, de conformidade com a Lei Federal 9.393, de 19/12/1996. Dou fê. Emol. R\$1.377,35. Recome. R\$82,64. TFJ. R\$1.126,92. Func. Alyne. Oficial. *colecção***

R.9/24.683. Data 31/08/2011. Protocolo nº 91.802. **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, nº12.995, 7º Andar, CNPJ nº 01.023.570/0001-60. **HIPOTECA:** Cédula de Crédito Bancário nº 3318/02, emitida

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Cód Validiação MG20220826676021155

Data de emissão: 29/08/2022 12:42:43

Pagina 05

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 HZyb9f0j.

em 26/08/2011, no valor de R\$588.000,00, vencimento em 30/10/2012, e em garantia das obrigações assumidas perante o credor, o devedor e os intervenientes garantidores: Silvia Lucas Pereira Rezende, Jair Brás da Silva Júnior e s/m Maria Leticia Ferreira Rezende Brás, Alexandre César Motta Delfim e s/m Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, Ricardo Fernandes Antunes e s/m Marília Rezende Ferreira Antunes e Miriam Soares Rezende, supra-qualificados dão em HIPOTECA DE TERCEIRO 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 11.655, 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. Recompe. R\$70,92. TFJ. R\$827,88. Func. Alyne. Oficial.

Av.10/24.683. Data: 03/10/2011. Protocolo nº 92.161. Procede-se a esta averbação nos termos do ofício expedido pelo BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A.; em 12/08/2011, assinado por Alexandre Smid e Luciano Figueiredo Andrade, com firmas reconhecidas, foi quitada a hipoteca registrada sob o nº 07. Dou fé. Emol. R\$26,96. Recompe. R\$1,62. TFJ. R\$8,90. Func. Alyne. Oficial.

R.11/24.683 Data 03/08/2012. Protocolo nº 96.880. **DEVEDOR: MARCOS SOARES REZENDE**, CPF nº 422.479.186-20. **CREDOR:** Banco Rabobank Internacional Brasil S.A., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº12.995, 7º Andar, CNPJ nº 01.023.570/0001-60. **HIPOTECA:** Cédula de Crédito Bancário nº 3845/06, emitida em 31/07/2012, no valor de R\$2.925.072,00, vencimento em 30/09/2019, e em garantia das obrigações assumidas perante o credor, o devedor e os intervenientes garantidores: Silvia Lucas Pereira Rezende, Jair Brás da Silva Júnior e s/m Maria Leticia Ferreira Rezende Brás, Alexandre César Motta Delfim e s/m Maria Teresa Ferreira Rezende Delfim, Ricardo Fernandes Antunes e s/m Marília Rezende Ferreira Antunes e Miriam Soares Rezende, supra-qualificados dão em HIPOTECA DE QUARTO GRAU, o imóvel supra e suas benfeitorias, fica fazendo parte integrante deste registro todas as cláusulas, condições e obrigações constantes da cédula, registrada sob nº 12.465, L-3-Auxiliar. Foram apresentados ITR/CCIR, de conformidade com a Lei Federal 9.393, de 19/12/1996. Dou fé. Emol. R\$1.838,32. Recivil. R\$110,29. TFJ. R\$1.504,07. Func. Alyne. Oficial.

Av.12/24.683. Data: 07/08/2012. Procede-se a esta averbação mediante revisão para constar no R.11 que o valor do crédito é de US\$1.440.000,00 (um milhão, quatrocentos e quarenta mil dólares norte americanos) e o valor equivalente em moeda nacional é R\$2.925.072,00, e ratificados os demais termos. Dou fé. Func. Alyne. Oficial.

Av.13/24.683. Data: 10/10/2012. Procede-se a esta averbação mediante revisão com a finalidade de acrescentar a taxa de juros referente ao R.11, correspondente a taxa máxima de 13,80% a.a., e ratificados os demais termos. Dou fé. Func. Luisa. Oficial.

Av.14/24.683. Data: 15/10/2012. Protocolo nº 98.062. Procede-se a esta averbação nos termos do ofício expedido pelo BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A., em 18/09/2012, assinado por Alexandre Smid e Fábio Paniza Diaz, com firmas reconhecidas, foi quitada a hipoteca registrada sob o nº 08. Dou fé. Emol. R\$28,79. Recivil. R\$1,73. TFJ. R\$9,50. Func. Luisa. Oficial.

Av.15/24.683. Data: 15/10/2012. Protocolo nº 98.063. Procede-se a esta averbação nos termos do ofício expedido pelo BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A., em

CONTINUA ÀS FLS.46,L.2-01



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNPJ 20.939.526/0001-49

Nº 046

Bel. Márcio da Silveira Cassini
OFICIAL

Emilia Carabetti da Silveira Cassini
SUBSTITUTA

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

e-mail: cri@netpiumhi.com.br

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2 -OI REGISTRO GERAL	Registro Anterior Nº
Continuação	
15-10-2012 DATA	

IMÓVEL:

Continuação da matrícula Nº 24.683, fls. 47, L.2-MM.
18/09/2012, assinado por Alexandre Smid e Fábio Paniza Diaz, com firmas reconhecidas, foi quitada a hipoteca registrada sob o nº 09. Dou fé. Emol. R\$28,79. Recivil. R\$1,73. TFJ. R\$9,50. Func. Luisa. Oficial.

Av.16/24.683. Data:11/11/2013. Protocolo nº 104.445. Procedo-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 11. Dou fé. Emol. R\$30,92. Recompe R\$1,86. TFJ R\$10,20. Func. Fernanda. Oficial.

R.17/24.683. Data: 19/05/2015. Protocolo nº 112.646. **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, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.023.570/0001-60 **HIPOTECA: Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 3845/06- Repasse de Recursos Captados no Exterior**, datado de 01/04/2015, devidamente assinado pelo emitente, intervenientes garantidores e representantes do credor, em virtude de as garantias reais anteriormente constituídas em favor do credor foram baixadas de forma equivocada e, devido ao fato em questão, o emitente concorda em novamente oferecer como garantia em **HIPOTECA DE QUARTO GRAU, o imóvel objeto da matrícula e suas benfeitorias**; no valor de US\$1.440.000,00, equivalente na data de emissão da cédula à R\$2.925.072,00, vencimento em 30/09/2019, com juros de 13,80% ao ano, ficam fazendo parte integrante deste registro todas as cláusulas, condições e obrigações da cédula, registrada sob nº 12.465, L-3-Auxiliar e Aditivo à margem. Foram apresentados: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 07/05/2015, válida até 03/11/2015, Código de controle da certidão: DC18.3BE9.DB37.C08B; ITR/CCIR, de conformidade com a Lei Federal 9.393, de 19/12/1996. Dou fé. Emol. R\$2.149,14. Recompe R\$128,94. TFJ R\$1.758,38. Func. Fernanda. Oficial.

R.18/24.683. Data 20/04/2017. Protocolo nº 122.673. Procedo-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

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Este documento 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 HZyb9f0j.

próprios executados acima mencionados. Dou fé. Emol. R\$40,20. Recompe. R\$2,41. TFJ. R\$13,26. Func. Adriana Oficial.

Av.19/24.683. Data 10/05/2017. Protocolo nº 122.871. Procede-se a esta averbação conforme requerimento nº 599, datado de 02/05/2017 e Certidão de Admissão do Recebimento da Execução, expedido pelo TJMG - Comarca de Piumhi - Justiça Comum, em 24/02/2017, assinado por Claudiney Gonçalves – Escrivão Judicial, nos termos do Artigo 828, do Código de Processo Civil, na qual consta a admissão do recebimento da execução ou do cumprimento de sentença do feito distribuído sob o nº 0515.16.001549-8, sendo exequente **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ALTO SÃO FRANCISCO LTDA**, representado pelo advogado inscrito na OAB: 098585/N/MG 100006/N/MG, e como executados **MARCOS SOARES REZENDE**, CPF nº 422.479.186-20, **MARIA FRANCISCA FERREIRA REZENDE**, CPF nº 005.009.196-40, **MÍRIAM SOARES REZENDE**, CPF nº 449.003.926-34, **SILVIA LUCAS PEREIRA REZENDE**, CPF nº 655.528.066-20, valor da causa R\$885.830,16, para dar conhecimento a terceiros interessados da presente ação. Dou fé. Emol. R\$14,62. Recivil. R\$0,88. TFJ. R\$4,87. Func. Marcelle. Oficial.

Av.20/24.683. 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. TFJ. R\$4,87. Func. Lorena. Oficial.

Av.21/24.683. Data 25/01/2018. Protocolo nº 126.833. Procede-se a esta averbação conforme requerimento nº 129, 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 6037054-61.2015.8.13.0024, sendo exequente **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0001-91 e executados **MARÍLIA REZENDE FERREIRA**, CPF 771.267.266-00, **MARCOS SOARES REZENDE**, CPF 422.479.186-20 e **SILVIA LUCAS PEREIRA REZENDE**, CPF 655.528.066-20, valor da causa R\$142.321,58, 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.

Av.22/24.683. Data 25/01/2018. Protocolo nº 126.839. Procede-se a esta averbação conforme requerimento nº 132, datado de 04/01/2018 e Certidão de Admissão da Execução, expedida pela Secretaria da Décima Terceira Vara Cível de Belo Horizonte-MG, em 29/11/2017, assinado pelo Bel. Osvaldo Celso Moreira – Escrivão, nos termos do Artigo 828, do Código de Processo Civil de 2015, na qual consta a admissão da EXECUÇÃO, processo nº 6038350-21.2015.8.13.0024, sendo exequente **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0001-91 e executados **MARCOS SOARES REZENDE**, CPF 422.479.186-20, **MARIA TERESA FERREIRA REZENDE DELFIM**, CPF 449.003.846-15, **ALEXANDRE CESAR MOTTA DELFIM**, CPF 343.913.126-20, valor da causa R\$557.866,10, 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.

Continuação



COMARCA DE PIUMHI - ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNPJ nº 20.939.526/0001-49

Bel. Márcio 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 24683 a que se refere. É o que contém no original, o referido é verdade e dou fé. Func. Angel. PIUMHI, 29 de agosto 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: MG20220826676021155
Assinada digitalmente por: Marcelle Gonçalves de Castro Lima
Pedido de Certidão nº: 105.775, Prazo de validade: 30 dias.
Emolumentos: R\$23,59 / Recomepe: 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 FYB62627 Cód. Seg. 3900.5751.8568.3453	
Quantidade de Atos Praticados 1 Ato(s) praticado(s) por: Marcelle Gonçalves de C. Lima - 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: MG20220826676021155 Data de emissão: 29/08/2022 12:42:44

Página 09

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 HZyb9f0j.