

**JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA - ME**



À  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITURAMA-MG  
PROCURADORIA DO MUNICÍPIO - DR. RONALDO FILHO  
SECRETARIA DE CADASTRO E OBRAS  
ITURAMA-MG

**JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Dr. Paulo Emílio Fontoura, nº 376, bairro Recanto dos Lagos, na cidade de Iturama - MG, CNPJ 21.212.339/0001-21, representada por **JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA**, brasileiro, casado, zootecnista, portador de identidade nº M-992.476 expedida pela PC/MG, inscrito no CPF sob o nº 302.572.986-49, residente e domiciliado na Avenida Dr. Paulo Emílio Fontoura, nº 376, bairro Recanto dos Lagos, na cidade de Iturama/MG, CEP: 38.280.000, vem por meio deste, **REQUERER a DAÇÃO EM PAGAMENTO DE UM TERRENO URBANO DE PROPRIEDADE DO REQUERENTE EM FAVOR DO MUNICÍPIO DE ITURAMA-MG**, para pagamento de débitos de IPTUs, conforme segue:

A Requerente requer seja realizado levantamento dos IPTUs em aberto que constam em seu nome, ou seja, em nome da empresa **Jairo Gouveia Teixeira ME**, inscrita no CNPJ 21.212.339/0001-21 e também que seja apurado os valores dos IPTUs em aberto em nome das empresas **Ita Doss Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda**, inscrita no CNPJ 15.724.042/0001-42 e **Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda**, inscrita no CNPJ 18.335.717/0001-50, inclusive débitos lançados na dívida ativa.

Para pagamento dos débitos de IPTUs e débitos lançados na dívida ativa, **exclusivamente das três referidas empresas**, o Requerente oferece em dação em pagamento um imóvel localizado no bairro Distrito Industrial Aiceu Correa Queiroz, constituído pelo **lote 18, da Quadra 08**, com área de 468m<sup>2</sup> (quatrocentos e sessenta e oito metros quadrados), matrícula n.º 39.888 do S.R.I local, sendo esse imóvel de sua propriedade, avaliado no importe de **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais).

O saldo remanescente do valor do imóvel poderá ser utilizado para quitação dos impostos (IPTUs) a serem gerados nos anos seguintes.

Página 1 de 2

Av. Dr. Paulo Emílio Fontoura, nº 376, Recanto dos Lagos, Iturama/MG  
Fone: (34)99974-4855

MATRÍCULA  
39.888

FICHA  
01

28 de dezembro de 2015

**I M O V E L:** - Em cumprimento à prenotação datada de 22 de dezembro de 2015, protocolada sob n. 129.204. Um terreno urbano, situado nesta cidade e comarca de ITURAMA - MG, no DISTRITO INDUSTRIAL ALCEU CORREA QUEIROZ, formado pelo Lote 18, da Quadra 08, com área de 468,00m², sem benfeitorias, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Medindo 12,00 metros de frente, confrontando com a Rua Anadir da Cunha Garcia; por igual medida de fundo, confrontando com parte do lote 16; do lado direito, por 39,00 metros, confrontando com o lote 19; por igual medida do lado esquerdo, confrontando com o lote 17". **REGISTRO ANTERIOR:** - Matrícula sob n. 25.221, por ficha no Livro R.G.2, deste SRI de 27 de maio de 2010. **PROPRIETÁRIA:** - ITUTEC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, estabelecida nesta cidade, na Rua Rio Bonito, n. 548, sala "A", centro, inscrita no CNPJ/MF n. 10.376.918/0001-93. Dou Fé *[assinatura]* /Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora. Emol: R\$16,32 TFJ: R\$5,13 Total: R\$21,45.....jb

**R.1/39.888:** - Feito em 28 de dezembro de 2015, em cumprimento à prenotação datada de 22 de dezembro de 2015, protocolada sob n. 129.204, em virtude do qual, ITUTEC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já descrita, representada no ato por seu sócio Sebastião Alberto Ferreira, inscrito no CPF/MF sob n. 191.244.226-49, **TRANSMITE EM DAÇÃO EM PAGAMENTO** o imóvel da presente matrícula a **JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA**, pecuarista, titular do RG M-992.476-SSP/MG, inscrito no CPF/MF n. 302.572.986-49 e sua esposa **MARLEI MARTINS CARNEIRO TEIXEIRA**, do lar, titular do RG MG-13.595.033, inscrita no CPF/MF sob n. 361.036.326-68, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Dr. Paulo Emilio Fontoura, n. 376, Residencial Recanto dos Lagos, Iturama - MG, no preço de R\$.500,00 (valor real), sem condições e avaliação fiscal de R\$.48.090,24. Tudo conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada às fls. 119/122, do Livro 92, do Tabelionato de Notas, Protestos de Títulos e Contratos Marítimos da Comarca de São Simão - GO, em 03 de fevereiro de 2015, da qual constam os demais documentos e declarações exigidos na legislação em vigor, e ainda conforme Escritura Pública de Rerratificação, à seguir descrita na AV.4. Apresentou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União, emitida pela SRF, em 21/12/2015 e avaliação IPTU/Exercício. Dou Fé *[assinatura]* /Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora. Emol: R\$653,62 TFJ: R\$251,84 Total.: R\$905,46.....jb

**AV.2/39.888:** - Feita em 28 de dezembro de 2015, em cumprimento à prenotação datada de 22 de dezembro de 2015, protocolada sob n. 129.204, nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, já descrita no R.1 e documentos arquivados relativos ao Registro da Escritura Pública de **Pacto Antenupcial**, devidamente registrada nessa Serventia sob n. 16.302, por ficha no Livro R.A.3, consta que o proprietário **JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA** e sua esposa **MARLEI MARTINS CARNEIRO TEIXEIRA**, supra qualificados, pactuaram o REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS a vigorar entre eles na vigência do casamento, comunicando-se os bens que possuem ou venham a possuir na constância do matrimônio. Dou Fé *[assinatura]* /Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora. Emol: R\$12,98 TFJ: R\$4,08 Total.: R\$17,06.....jb

**AV.3/39.888:** - Feita em 28 de dezembro de 2015, em cumprimento à prenotação datada de 22 de dezembro de 2015, protocolada sob n. 129.204, nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, descrita no R.1 e Escritura Pública de Rerratificação, descrita na AV.4, consta que, embora o imóvel da presente matrícula seja da pessoa

(continua no verso)



Verifique aqui este documento



MATRÍCULA  
39.888

FICHA  
01

VERSO

física, sua utilização DESTINA-SE à ATIVIDADE EMPRESARIAL do seu proprietário Jairo Gouveia Teixeira, o qual atua sob o NOME EMPRESARIAL de **JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA ME**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 21.212.339/0001-21, com sede na Avenida Doutor Paulo Emilio Fontoura, n. 376, Recanto dos Lagos, Iturama-MG. Dou Fé *[assinatura]* / Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora. Emol: R\$12,98 TFJ: R\$4,08 Total.: R\$17,06.....jb

AV.4/39.888:- Feita em 28 de dezembro de 2015, em cumprimento à prenotação datada de 22 de dezembro de 2015, protocolada sob n. 129.205, nos termos da Escritura Pública de Rerratificação, lavrada às fls. 104 e 105, do Livro 93, do Tabelionato de Notas, Protestos de Títulos e Contratos Marítimos da Comarca de São Simão - GO, em 06 de maio de 2015, da qual compareceram os outorgantes e reciprocamente outorgados, ITUTEC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, representada por seu sócio Sebastião Alberto Ferreira, JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA e sua mulher MARLEI MARTINS CARNEIRO TEIXEIRA, já qualificados, **RETIFICAM** a Escritura Pública de Dação em Pagamento descrita no R.1, para que, no lugar da outorgada, empresa individual Jairo Gouveia Teixeira ME, figurem como outorgados Jairo Gouveia Teixeira e sua mulher Marlei Martins Carneiro Teixeira, os quais declararam que o imóvel desta matrícula destina-se a atividade empresarial e ficarão afetados a Jairo Gouveia Teixeira ME, conforme constou corretamente no referido R.1 e na AV.3. As partes ratificam todos os demais termos da escritura aludida, da qual essa fica fazendo parte integrante e complementar, para que juntas produzam todos os seus legais efeitos jurídicos. Dou Fé *[assinatura]* / Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial Registradora. Emol: R\$12,98 TFJ: R\$4,08 Total.: R\$17,06.....jb

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da lei 6015 de 31 de Dezembro de 1973. Dou fé  
Iturama(MG), 07 de junho de 2015

*[assinatura]*  
Virma Morimotta Assis dos Santos - Oficial

Ana Cana Aguiar Silva  
ESCREVENTE HABILITADA

REGISTRO DE IMÓVEIS FILIADO AO CORFIMS

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
Ofício de Registro de Imóveis de Iturama

Selo Eletrônico N°: HVX95062  
Cód. Seg.: 9284.9538.4289.9993

Quantidade de Atos Praticados: 1  
Emol: R\$ 26,11, Rep.: R\$ 1,57,  
Tx Fisc: R\$ 9,78, ISSQN: R\$ 0,52,  
Total: R\$ 37,98



Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
Rua Ribeirão São Domingos, 653  
Virma Morimotta Assis dos Santos  
Oficial  
CNP 38260-000 - ITURAMA - Minas Gerais



Valide aqui este documento

Distrito	1 - MUNICIPIO
Inscrição Cadastral	1.10.043.0012.001
Matricula	0
Situação Cadastral	0 - ATIVO
Contribuinte	75935 - JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA
Documento	CNPJ: 21.212.339/0001-21
Data do Cadastro	02/08/2011
Data Alteração	
Logradouro Imóvel	370 - RUA ANADIR DA CUNHA FERREIRA
Número do Imóvel	0
Complemento do Imóvel	
Bairro do Imóvel	36 - DISTRITO INDUSTRIAL ALCEU CORREA QUEIROZ
Cidade do Imóvel	1 - ITURAMA - MG
Cep do Imóvel	38280000
Seção	145X
Quadra	8
Lote	18
Loteamento	36
Logradouro de Entrega	301 - AV DR. PAULO EMILIO FONTOURA
Número de Entrega	376
Complemento de Entrega	
Bairro de Entrega	31 - RESIDENCIAL RECANTO DOS LAGOS
Cidade de Entrega	1 - ITURAMA - MG
Cep de Entrega	38280-000
Ocupação Lote	15 - NAO CONSTRUIDO
Bem Imóvel	20 - PARTICULAR
Utilização	17 - TERRENO SEM USO
Muro	18 - NAO
Passeio	15 - NAO
Situação	16 - MEIO DA QUADRA
Topografia	13 - PLANO
Pedologia	29 - FIRME
Lançamento Englobado	10 - NAO
Testada Principal	12
Testada 2	0
Logradouro da Testada 2	0 - Todos
Seção 2	0
Testada 3	0
Logradouro da Testada 3	0 - Todos
Seção 3	0
Testada 4	0
Logradouro da Testada 4	0 - Todos
Seção 4	0
Área do Lote	468
Área Construída	0
Total Unidades	1
Total da Área Construída	0
Tipo de Edificação	0 - NENHUM
Alinhamento	0 - NENHUM
Situação Ed.	0 - NENHUM
Situação Uni. C.	0 - NENHUM
Estrutura	0 - NENHUM
Cobertura	0 - SEM COBERTURA
Paredes	0 - NENHUM
Forro	0 - NENHUM
Revestimento Externo	0 - NENHUM
Inst. Sanitaria	0 - NENHUM
Inst. Eletrica	0 - NENHUM
Piso	0 - NENHUM
Estado de Conservação	0 - NENHUM
Desconto Iptu	
Data do Requerimento	
Isenta Exped.	
Aliquota Esp.	3.0000
N. SORTEIO	75935



**Histórico**

ALT.DE NOME.ITUTEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA PARA JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA  
 -ME , CONF BCI.07/01/15.  
 marco t - 02/03/2015 : SUSPENSO, OBRAS DE INFRA ESTRUTURA INCOMPLETA30/08/2018  
 14:27 - Importação Arquivo Geoprocessamento: Imóvel/Unidade atualizado;.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITURAMA  
PLANILHA DE CALCULO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

IMÓVEL		INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.10.043.0012.001 JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA			
LOTE 18	QUADRA 08	SETOR 04			
ÁREA		TOTAL	excedente -30%		ITBI
360,00	R\$ 242,78	R\$ 87.400,80			
108,00	R\$ 242,78	R\$ 26.220,24	R\$ 18.354,17		
468,00	VALOR VENAL DO TERRENO		R\$ 105.754,97	R\$ 2.115,10	

CONSTRUÇÃO		CATEGORIA: IV			
AREA	VALOR	TOTAL	DEPRECIÇÃO	VALOR FINAL	ITBI
		R\$ -	15,00%	R\$ -	
		R\$ -	0,00%	R\$ -	
		R\$ -	0,00%	R\$ -	
		R\$ -	0,00%	R\$ -	
		R\$ -	0,00%	R\$ -	
0,00	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO		R\$ -	R\$ -	

VALOR VENAL DO IMÓVEL		
VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	TOTAL
R\$ 105.754,97	R\$ -	R\$ 105.754,97

ANO	ANO CONST.	DEPRECIÇÃO
2025	2025	0,00%
2025	2025	0,00%
2023	2023	0,00%
2023	2023	0,00%
2023	2023	0,00%
2023	2023	0,00%
2023	2023	0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%

ITBI TOTAL		
TERRENO	CONSTRUÇÃO	TOTAL
R\$ 2.115,10	R\$ -	R\$ 2.115,10

SETOR	ITBI	IPTU
SETOR 01	R\$ 601,79	R\$ 72,13
SETOR 02	R\$ 429,78	R\$ 72,13
SETOR 03	R\$ 300,89	R\$ 52,13
SETOR 04	R\$ 242,78	R\$ 39,85
SETOR 05	R\$ 198,08	R\$ 34,03
SETOR 06	R\$ 156,77	R\$ 24,03
SETOR 07	R\$ 132,11	R\$ 18,81
SETOR 08	R\$ 75,52	R\$ 16,63
ÁREA ISOLADA	R\$ 132,11	

SILVIO GELIO  
11/03/2025





# Prefeitura Municipal de Iturama-MG

CNPJ: 18.457.242/0001-74



## MEMORIAL DESCRITIVO

Demonstrativo do Lote 18 da quadra 08, Distrito Industrial Alceu Correa Queiroz, nesta Cidade de **Iturama-MG**, constante de um todo da **Matrícula 39.888** do SRI local, para fins de demonstração.

Área (12,00 x 39,00) \_\_\_\_\_ 468,00 m<sup>2</sup>

**Medidas e Confrontações:** Área sem benfeitorias, medindo 12,00 metros de frente com a Rua Anadir da Cunha Garcia; por igual medida de fundos confrontando com parte do lote 16; do lado direito medindo 39,00 metros confrontando com o Lote 19; por igual medida do lado esquerdo confrontando com o Lote 17; perfazendo um total de **468,00 m<sup>2</sup>**.

Iturama-MG, 17 de março de 2.025

R.T.: NÍCOLAS SOARES ARAÚJO  
CFT-BR n°1161239561-9



RESP. TÉCNICO:

*Nicolas Soares Araújo*

NÍCOLAS SOARES ARAÚJO  
CFT: 1161239561-9

TÍTULO: Croqui demonstrativo do Lote 18, Quadra 08 com área de 468,00m<sup>2</sup>, no Distrito Industrial Alceu Correa Queiroz, nesta Cidade de Iturama-MG, constante da matrícula M/39.888, para fins de demonstração e dação em pagamento.

DESENHO:  
NICOLAS

ESCALA:  
1 / 1000

DATA:  
março/ 2.025

FOLHA:  
Única

C/ Construção.

S/ Construção.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, **ROBSON MARCELO P. SOUZA**, Avaliador de Imóveis, credenciado no CRECI sob o nº **19879**, abaixo assino, a Avaliação, atendendo à solicitação do Secretário Municipal de Governo, a avaliação de um imóvel urbano, sem benfeitorias, situado nesta Cidade e Comarca, **lote 18, da Quadra 08, do Distrito Industrial Alceu Correa Queiroz, com área de 468,00 m², constante da matrícula M/39.888 do SRI local** nesta Cidade de **Iturama/MG** conforme descrição abaixo:

Proprietário: **JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA ME (21.212.339/0001-21)**

### 1) ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto desta avaliação está situado na **Rua Anadir da Cunha Garcia**; nesta Cidade de Iturama-MG.

### 2) DO TERRENO:

O terreno possui frente ao nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia alinhada ao longo de toda a sua extensão, dotado de toda a infraestrutura necessária para o embasamento de construções, com as seguintes **medidas e confrontações**: Área sem benfeitorias, medindo 12,00 metros de frente com a Rua Anadir da Cunha Garcia; por igual medida de fundos confrontando com parte do lote 16; do lado direito medindo 39,00 metros confrontando com o Lote 19; por igual medida do lado esquerdo confrontando com o Lote 17; perfazendo um total de 468,00 m², constante de um todo da matrícula n. 39.888, do SRI desta Comarca de Iturama-MG.

### 3) DO VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

#### 3.1) Valor do Terreno:

Área do Terreno	Valor Total
468,00 m <sup>2</sup>	R\$ 140.000,00

### 4) DISPOSIÇÕES FINAIS

Como se observa, levando em consideração a atual conjuntura do mercado de imóveis em Iturama-MG., apresentamos o presente laudo, discriminando individualmente cada aspecto.

Iturama-MG, 17 de março de 2025.

**ROBSON MARCELO P. SOUZA**  
Avaliador de Imóveis  
CRECI: 19879

Av. Belo Horizonte, nº1892  
Centro | Iturama/MG

(34)9.9971-8932 – (34)9.9148-1456 | [robson\\_marcello33@hotmail.com](mailto:robson_marcello33@hotmail.com) | [www.gordinhocorretor.com](http://www.gordinhocorretor.com)



À

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITURAMA-MG  
PROCURADORIA DO MUNICÍPIO – ILUSTRÍSSIMO DR. ADILSON DE FREITAS PEDROZA JÚNIOR  
SECRETARIA DE CADASTRO E OBRAS  
ITURAMA-MG

**JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Dr. Paulo Emílio Fontoura, nº 376, bairro Recanto dos Lagos, na cidade de Iturama - MG, CNPJ 21.212.339/0001-21, representada por **JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA**, brasileiro, casado, zootecnista, portador de identidade nº M-992.476 expedida pela PC/MG, inscrito no CPF sob o nº 302.572.986-49, residente e domiciliado na Avenida Dr. Paulo Emílio Fontoura, nº 376, bairro Recanto dos Lagos, na cidade de Iturama/MG, CEP: 38.280.000, vem por meio deste, **REQUERER a DAÇÃO EM PAGAMENTO DE UM TERRENO URBANO DE PROPRIEDADE DA REQUERENTE EM FAVOR DO MUNICÍPIO DE ITURAMA-MG**, para pagamento de débitos de IPTUs/2025, conforme segue:

A Requerente requer seja realizado levantamento dos IPTUs 2025 em aberto que constam em seu nome, ou seja, em nome da empresa **Jairo Gouveia Teixeira ME**, inscrita no CNPJ 21.212.339/0001-21 e também que sejam apurados os valores dos IPTUs 2025 em aberto, em nome das empresas **Ita Doss Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda**, inscrita no CNPJ 15.724.042/0001-42, **Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda**, inscrita no CNPJ 18.335.717/0001-50, **Jairo Gouveia Teixeira**, inscrito no CPF n.º 302.572.986-49 e **Regina de Souza Carvalho Borges**, inscrita no CPF 052.529.866-57, inclusive débitos lançados na dívida ativa.

Para pagamento dos débitos de IPTUs e débitos lançados na dívida ativa, **exclusivamente das três referidas empresas**, o Requerente oferece em dação em pagamento um imóvel localizado no bairro Distrito Industrial Alceu Correa Queiroz, constituído pelo **lote 19, da Quadra 08, com área de 468m<sup>2</sup>** (quatrocentos e sessenta e oito metros quadrados), **matrícula n.º 39.889 do S.R.I local**, sendo esse imóvel de sua propriedade, avaliado no importe de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

O saldo remanescente do valor do imóvel poderá ser utilizado para quitação dos impostos (IPTUs) a serem gerados nos anos seguintes.

Página 1 de 2

Av. Dr. Paulo Emílio Fontoura, nº 376, Recanto dos Lagos, Iturama/MG  
Fone: (34)99974-4855

**JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA - ME**

Requer por fim, a **suspensão temporária de cobrança dos débitos** em questão e o envio do processo de Dação em Pagamento à Comissão de Avaliação da Prefeitura para as avaliações pertinentes a mesma e demais trâmites legais.



Nestes termos,

Pede deferimento.

Iturama-MG, 07 de maio de 2025.

*Jairo Gouveia Teixeira*

**JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA ME**

Rep. P. Jairo Gouveia Teixeira

Distrito	1 - MUNICIPIO
Inscrição Cadastral	1.10.043.0024.001
Matrícula	0
Situação Cadastral	0 - ATIVO
Contribuinte	75935 - JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA
Documento	CNPJ: 21.212.339/0001-21
Data do Cadastro	02/08/2011
Data Alteração	
Logradouro Imóvel	370 - RUA ANADIR DA CUNHA FERREIRA
Número do Imóvel	0
Complemento do Imóvel	
Bairro do Imóvel	36 - DISTRITO INDUSTRIAL ALCEU CORREA QUEIROZ
Cidade do Imóvel	1 - ITURAMA - MG
Cep do Imóvel	38280000
Seção	145X
Quadra	8
Lote	19
Loteamento	36
Logradouro de Entrega	301 - AV DR. PAULO EMILIO FONTOURA
Número de Entrega	376
Complemento de Entrega	
Bairro de Entrega	31 - RESIDENCIAL RECANTO DOS LAGOS
Cidade de Entrega	1 - ITURAMA - MG
Cep de Entrega	38280-000
Ocupação Lote	15 - NAO CONSTRUIDO
Bem Imóvel	20 - PARTICULAR
Utilização	17 - TERRENO SEM USO
Muro	18 - NAO
Passeio	15 - NAO
Situação	16 - MEIO DA QUADRA
Topografia	13 - PLANO
Pedologia	29 - FIRME
Lançamento Englobado	10 - NAO
Testada Principal	12
Testada 2	0
Logradouro da Testada 2	0 - Todos
Seção 2	0
Testada 3	0
Logradouro da Testada 3	0 - Todos
Seção 3	0
Testada 4	0
Logradouro da Testada 4	0 - Todos
Seção 4	0
Área do Lote	468
Área Construída	0
Total Unidades	1
Total da Área Construída	0
Tipo de Edificação	0 - NENHUM
Alinhamento	0 - NENHUM
Situação Ed.	0 - NENHUM
Situação Uni. C.	0 - NENHUM
Estrutura	0 - NENHUM
Cobertura	0 - SEM COBERTURA
Paredes	0 - NENHUM
Forro	0 - NENHUM
Revestimento Externo	0 - NENHUM
Inst. Sanitaria	0 - NENHUM
Inst. Eletrica	0 - NENHUM
Piso	0 - NENHUM
Estado de Conservação	0 - NENHUM
Desconto Iptu	
Data do Requerimento	
Isenta Exped.	
Aliquota Esp.	3.0000
N. SORTEIO	75935

**Histórico**

ALT.DE NOME.ITUTEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA PARA JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA  
-ME , CONF BCI.07/01/15.

marco t - 02/03/2015 : SUSPENSO, OBRAS DE INFRA ESTRUTURA INCOMPLETA30/08/2018  
14:27 - Importação Arquivo Geoprocessamento: Imóvel/Unidade atualizado;.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITURAMA  
PLANILHA DE CALCULO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

IMÓVEL		INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.10.043.0024.001 JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA			
LOTE 19	QUADRA 08	SETOR 04			
ÁREA		TOTAL	excedente -30%		ITBI
360,00	R\$ 242,78	R\$ 87.400,80			
108,00	R\$ 242,78	R\$ 26.220,24	R\$ 18.354,17		
468,00	VALOR VENAL DO TERRENO		R\$ 105.754,97	R\$ 2.115,10	

ANO	ANO CONST.	DEPRECIACÃO
2025	2025	0,00%
2025	2025	0,00%
2023	2023	0,00%
2023	2023	0,00%
2023	2023	0,00%
2023	2023	0,00%
2023	2023	0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%

CONSTRUÇÃO		CATEGORIA: IV			
AREA	VALOR	TOTAL	DEPRECIACÃO	VALOR FINAL	ITBI
		R\$ -	0,00%	R\$ -	
		R\$ -	0,00%	R\$ -	
		R\$ -	0,00%	R\$ -	
		R\$ -	0,00%	R\$ -	
		R\$ -	0,00%	R\$ -	
0,00	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	R\$ -		R\$ -	

ITBI TOTAL		
TERRENO	CONSTRUÇÃO	TOTAL
R\$ 2.115,10	R\$ -	R\$ 2.115,10

VALOR VENAL DO IMÓVEL		
VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	TOTAL
R\$ 105.754,97	R\$ -	R\$ 105.754,97

SETOR	ITBI	IPTU
SETOR 01	R\$ 601,79	R\$ 72,13
SETOR 02	R\$ 429,78	R\$ 72,13
SETOR 03	R\$ 300,89	R\$ 52,13
SETOR 04	R\$ 242,78	R\$ 39,85
SETOR 05	R\$ 198,08	R\$ 34,03
SETOR 06	R\$ 156,77	R\$ 24,03
SETOR 07	R\$ 132,11	R\$ 18,81
SETOR 08	R\$ 75,52	R\$ 16,63
ÁREA ISOLADA	R\$ 132,11	

SILVIO GELIO

12/05/2025



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITURAMA - MG

MATRÍCULA  
39.889

FICHA  
01

28

de

dezembro

de

2015



**IMÓVEL:** - Em cumprimento à prenotação datada de 22 de dezembro de 2015, protocolada sob n. 129.204. Um terreno urbano, situado nesta cidade e comarca de ITURAMA - MG, no DISTRITO INDUSTRIAL ALCEU CORREA QUEIROZ, formado pelo Lote 19, da Quadra 08, com área de 468,00m², sem benfeitorias, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Medindo 12,00 metros de frente, confrontando com a Rua Anadir da Cunha Garcia; por igual medida de fundo, confrontando com parte do lote 16; do lado direito, por 39,00 metros, confrontando com o lote 20; por igual medida do lado esquerdo, confrontando com o lote 18". **REGISTRO ANTERIOR:** - Matrícula sob n. 25.221, por ficha no Livro R.G.2, deste SRI, de 27 de maio de 2010. **PROPRIETÁRIA:** - ITUTEC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, estabelecida nesta cidade, na Rua Rio Bonito, n. 548, sala "A", centro, inscrita no CNPJ/MF n. 10.376.918/0001-93. Dou Fe. *[Assinatura]* /Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora. Emol: R\$16,32 TFJ: R\$5,13 Total: R\$21,45. ....jb

**R.1/39.889:** - Feito em 28 de dezembro de 2015, em cumprimento à prenotação datada de 22 de dezembro de 2015, protocolada sob n. 129.204, em virtude do qual, ITUTEC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já descrita, representada no ato por seu sócio Sebastião Alberto Ferreira, inscrito no CPF/MF sob n. 191.244.226-49, **TRANSMITE EM DAÇÃO EM PAGAMENTO** o imóvel da presente matrícula à **JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA**, pecuarista, titular do RG M-992.476-SSP/MG, inscrito no CPF/MF n. 302.572.986-49 e sua esposa **MARLEI MARTINS CARNEIRO TEIXEIRA**, do lar, titular do RG MG-13.595.033, inscrita no CPF/MF sob n. 361.036.326-68, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Dr. Paulo Emilio Fontoura, n. 376, Residencial Recanto dos Lagos, Iturama - MG, no preço de R\$500,00 (valor real), sem condições e avaliação fiscal de R\$48.090,24. Tudo conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada às fls. 119/122, do Livro 92, do Tabelionato de Notas, Protestos de Títulos e Contratos Marítimos da Comarca de São Simão - GO, em 03 de fevereiro de 2015, da qual constam os demais documentos e declarações exigidos na legislação em vigor, e ainda conforme Escritura Pública de Rerratificação, a seguir descrita na AV.4. Apresentou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União, emitida pela SRF, em 21/12/2015 e avaliação IPTU/Exercício. Dou Fe. *[Assinatura]* /Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora. Emol: R\$653,62 TFJ: R\$251,84 Total: R\$905,46. ....jb

**AV.2/39.889:** - Feita em 28 de dezembro de 2015, em cumprimento à prenotação datada de 22 de dezembro de 2015, protocolada sob n. 129.204, nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, já descrita no R.1 e documentos arquivados relativos ao Registro da Escritura Pública de **Pacto Antenupcial**, devidamente registrada nessa Serventia sob n. **16.302**, por ficha no Livro **R.A.3**, consta que o proprietário **JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA** e sua esposa **MARLEI MARTINS CARNEIRO TEIXEIRA**, supra qualificados, pactuaram o **REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS** a vigorar entre eles na vigência do casamento, comunicando-se os bens que possuem ou venham a possuir na constância do matrimônio. Dou Fe. *[Assinatura]* /Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora. Emol: R\$12,98 TFJ: R\$4,08 Total: R\$17,06. ....jb

**AV.3/39.889:** - Feita em 28 de dezembro de 2015, em cumprimento à prenotação datada de 22 de dezembro de 2015, protocolada sob n. 129.204, nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, descrita no R.1 e Escritura Pública de Rerratificação, descrita na AV.4, consta que, embora o imóvel da presente matrícula seja da pessoa

(continua no verso)



Valide aqui este documento

MATRICULA  
39.889

FICHA  
01

VERSO



física, sua utilização DESTINA-SE à ATIVIDADE EMPRESARIAL, do seu proprietário Jairo Gouveia Teixeira, o qual atua sob o NOME EMPRESARIAL de JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA ME, inscrita no CNPJ/ME sob n. 21.212.539/0001-21, com sede na Avenida Doutor Paulo Emilio Fontoura, n. 376, Recanto dos Lagos, Iturama-MG. Dou Fé *Jairo Gouveia Teixeira* / Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora. Emol: R\$12,98 TFFJ: R\$4,08 Total.: R\$17,06 .....jb

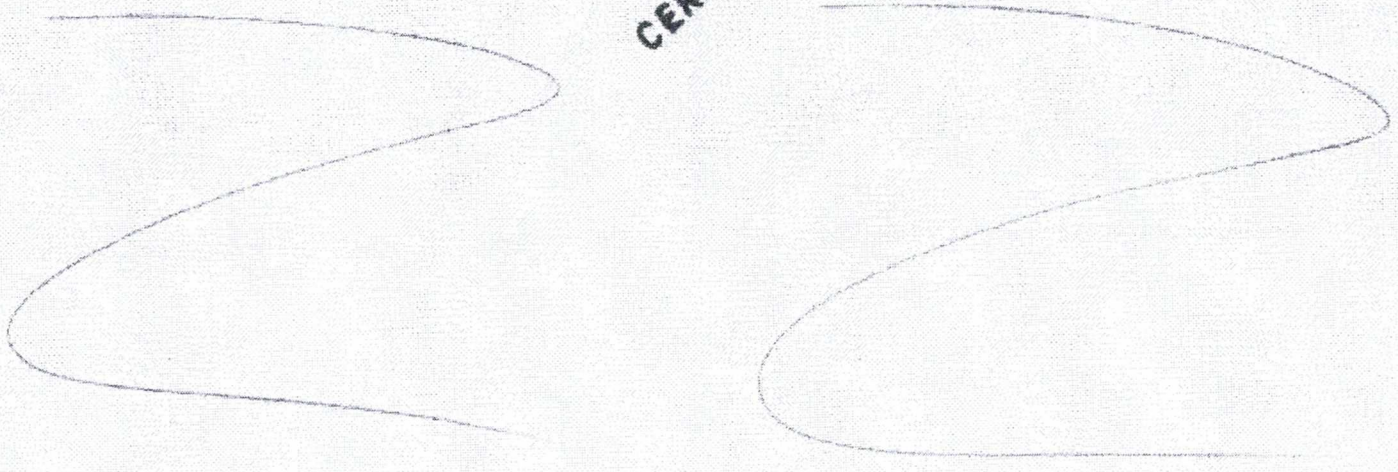
AV. 4/39.889.- Feita em 28 de dezembro de 2015, em cumprimento à prenotação datada de 22 de dezembro de 2015, protocolada sob n. 129.205, nos termos da Escritura Pública de Rerratificação, lavrada às fls. 104 e 105, do Livro 93, do Tabelionato de Notas, Protestos de Títulos e Contratos Marítimos da Comarca de São Simão - GO, em 06 de maio de 2015, da qual compareceram os outorgantes e reciprocamente outorgados, ITUTEC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, representada por seu sócio Sebastião Alberto Ferreira, JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA e sua mulher MARLEI MARTINS CARNEIRO TEIXEIRA, já qualificados, RETIFICAM a Escritura Pública de Dação em Pagamento descrita no R.1, para que, no lugar da outorgada, empresa individual Jairo Gouveia Teixeira ME, figurem como outorgados Jairo Gouveia Teixeira e sua mulher Marlei Martins Carneiro Teixeira, os quais declararam que o imóvel desta matrícula destina-se a atividade empresarial e ficarão afetados a Jairo Gouveia Teixeira ME, conforme constou corretamente no referido R.1 e na AV.3. As partes ratificam todos os demais termos da escritura aludida, da qual essa fica fazendo parte integrante e complementar, para que juntas produzam todos os seus legais efeitos jurídicos. Dou Fé *Jairo Gouveia Teixeira* / Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial Registradora. Emol: R\$12,98 TFFJ: R\$4,08 Total.: R\$17,06 .....jb

CERTIDÃO

CERTIDÃO

CERTIDÃO

continua na ficha 02



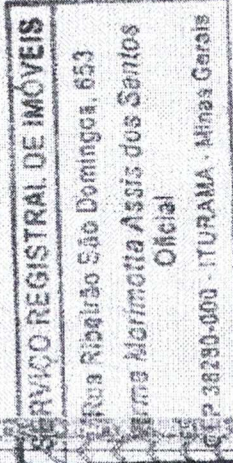
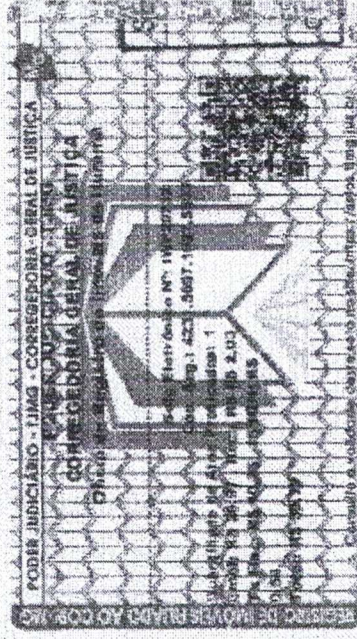
Valide aqui este documento

**C E R T I D Ã O M/39.889 Livro R.G.2.**

C E R T I F I C O, e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Todo o referido é verdade e Dou Fé. *Adriana Nunes Barbosa* Virma Morimotta Assis dos Santos, Oficial Registradora. Iturama-MG, 07 de maio de 2025. Empl.: R\$.29,00 TFIJ: R\$.10,25 ISSON: R\$.0,54 Total: R\$.39,79.

**Adriana Nunes Barbosa**  
Oficial Substituta

**OBSERVAÇÃO:** A realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do Art. 5º-A da Lei n. 15.424/2004.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84KA9-NQL7H-QZ6S2-V4A6H>

Valide aqui  
este documento



**EM BRANCO**





# Prefeitura Municipal de Iturama-MG

CNPJ: 18.457.242/0001-74



## MEMORIAL DESCRITIVO

Demonstrativo do Lote 19 da quadra 08, Distrito Industrial Alceu Correa Queiroz, nesta Cidade de **Iturama-MG**, constante de um todo da **Matrícula 39.889** do SRI local, para fins de demonstração.

Área (12,00 x 39,00) \_\_\_\_\_ 468,00 m<sup>2</sup>

**Medidas e Confrontações:** Área sem benfeitorias, medindo 12,00 metros de frente com a Rua Anadir da Cunha Garcia; por igual medida de fundos confrontando com parte do lote 16; do lado direito medindo 39,00 metros confrontando com o Lote 20; por igual medida do lado esquerdo confrontando com o Lote 18; perfazendo um total de **468,00 m<sup>2</sup>**.

Iturama-MG, 14 de maio de 2.025

NICOLAS SOARES Assinado de forma digital  
por NICOLAS SOARES  
ARAUJO:1161239 ARAUJO:11612395619  
5619 Dados: 2025.05.14 12:12:27  
-03'00'

**R.T.: NÍCOLAS SOARES ARAÚJO**  
CFT-BR nº1161239561-9



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, **ROBSON MARCELO P. SOUZA**, Avaliador de Imóveis, credenciado no CRECI sob o nº **19879**, abaixo assino, a Avaliação, atendendo à solicitação do Secretário Municipal de Governo, a avaliação de um imóvel urbano, sem benfeitorias, situado nesta Cidade e Comarca, **lote 19, da Quadra 08, do Distrito Industrial Alceu Correa Queiroz, com área de 468,00 m², constante da matrícula M/39.889 do SRI local** nesta Cidade de **Iturama/MG** conforme descrição abaixo:

Proprietário: **JAIRO GOUVEIA TEIXEIRA ME (21.212.339/0001-21)**

### 1) ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto desta avaliação está situado na **Rua Anadir da Cunha Garcia**; nesta Cidade de Iturama-MG.

### 2) DO TERRENO:

O terreno possui frente ao nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia alinhada ao longo de toda a sua extensão, dotado de toda a infraestrutura necessária para o embasamento de construções, com as seguintes **medidas e confrontações**: Área sem benfeitorias, medindo 12,00 metros de frente com a Rua Anadir da Cunha Garcia; por igual medida de fundos confrontando com parte do lote 16; do lado direito medindo 39,00 metros confrontando com o Lote 20; por igual medida do lado esquerdo confrontando com o Lote 18; perfazendo um total de 468,00 m², constante de um todo da matrícula n. 39.889, do SRI desta Comarca de Iturama-MG.

### 3) DO VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

#### 3.1) Valor do Terreno:

Área do Terreno	Valor Total
468,00 m²	R\$ 140.000,00

### 4) DISPOSIÇÕES FINAIS

Como se observa, levando em consideração a atual conjuntura do mercado de imóveis em Iturama-MG., apresentamos o presente laudo, discriminando individualmente cada aspecto.

Iturama-MG, 14 de maio de 2025.

  
**ROBSON MARCELO P. SOUZA**  
Avaliador de Imóveis  
CRECI: 19879

Av. Belo Horizonte, nº1892  
Centro | Iturama/MG