



ESTADO DE MINAS GERAIS
**PREFEITURA MUNICIPAL
DE ITURAMA**

CNPJ 18.457.242/0001-74



DECRETO Nº 8.957, DE 30 DE JULHO DE 2.025

“Dispõe sobre Declaração de Utilidade Pública do imóvel rural de matrícula n.º 22.241, do CRI de Iturama/MG para fins de desapropriação administrativa.”

O Prefeito Municipal de Iturama, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições previstas na Lei Orgânica do Município e

Considerando o disposto nos Artigos 2º, 4º, 5º, 6º e 40 do Decreto-lei n.º 3.365/41, de 21 de junho de 1941, amparado pela Constituição Federal e outras legislações correlatas;

Considerando o interesse público envolvido e a necessidade de implantação de trevo de acesso ao Município, com vistas à melhoria da acessibilidade e mobilidade urbana;

DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de Utilidade Pública, para fins de desapropriação administrativa, por via judicial ou amigável, parte do imóvel de matrícula n.º 22.241, do CRI de Iturama/MG, para os fins de implantação de trevo de acesso ao Município, para fins de obra de acessibilidade do sistema viário local, conforme o seguinte memorial descritivo, também apresentado no anexo deste decreto:

IMÓVEL: “Terreno rural com Área de 3,1386ha, constante de um todo maior da Matrícula m/22.241, nesta Cidade de Iturama-MG, o qual está sendo objeto de desapropriação. Inicia-se a descrição deste perímetro deste perímetro no vértice V-01 de coordenadas N 7.818.517,3574m e E 581.900,4445m; Cerca; deste segue confrontando com a FAIXA DE DOMINIO- RODOVIA NGC- 497, com os seguintes azimutes e distâncias: 75°00'45 discriminação é o vértice V-02, de coordenadas N 7.818.580,6432 m e E 581.935,1298m; 73°15'58" e 35,781 m até o vértice V-03, de coordenadas N 7.818.590,,9454m e E 581.969,3952M; 71°05'31' E 53,473 M até o vértice V-04, de coordenadas N 7.818.608.2735m e E 582.019,3830m; 68°444'09" e 43,236 m até p vértice V-06 de coordenadas N 7.818.641,3965m e E 582.100,6064m; 64°53'07 e 26,948m até o vértice V-07, de coordenadas N 7.818.652,8340m e E 582.125,0066M; 63°26'27" e 32,348m até o vértice m até o vértice V-08 de coordenadas N 7.818.667,2977m e E A582.153,9414mm; 62°00'49" e 26,462 m até o vértice - V 09, de coordenadas N 7.818.679,7155m e E 582.177,3093m; 60°47'44" e 42,134 m até o vértice V-10, de coordenadas N 7.818.700,2739M e E 582.214,0875m; 60°23'04' e 92,454 m até o vértice V-11, de coordenadas N 7.818.745,9627m e E 582.294,4634m Cerca; deste segue confrontando com EXPROPRIADO – M/22.241, com os seguintes azimutes e distâncias: 176°33'13'e 181.207m até o vértice V-12, de coordenadas N 7.818.565,0838m e E 582.305,3567m; Cerca; deste, segue confrontando com RUA SUBTENENTE ANACLETO NUNES DE JESUS, com os seguintes azimutes e distâncias 271°15'44 e 19,166 m até o vértice V-13, de coordenadas 7.818.565,5060m e E 582.286,1950m; 271° 48'41 e 41,093 m até o vértice V-14 de coordenadas N 7.818.566,8050m e E 582.245,1230m; Cerca; deste, segue



ESTADO DE MINAS GERAIS
**PREFEITURA MUNICIPAL
DE ITURAMA**
CNPJ 18.457.242/0001-74



confrontando com AVENIDA ANTÔNIO CORRÊA DE QUEIROZ, com os seguintes azimutes e distâncias: 271°10'36" e 58,585m até o vértice V-15, de coordenadas N 7.818.568,0080m e E 582.186,5500m; 271°40'35" e 92,600 m até o vértice V-16 de coordenadas N 7818.570,7170M E 582.093,9900M; 271°09'53" E 38,668 M até o vértice V-17, de coordenadas N 7.818.571.5030m e E 582.055,3300m; 269° 56'46" e 154,886m até o vértice V-01, ponto inicial de discriminação. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U TM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso 22 tendo Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área perímetro foram calculados no plano de projeção U TM."

Art. 2º A presente declaração de utilidade pública é destinada ao que dispõe o art. 40 do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, tendo por finalidade a execução para os fins de implantação de trevo de acesso ao Município, para fins de obra de acessibilidade do sistema viário local.

Art. 3º A desapropriação prevista no artigo anterior é declarada de natureza urgente, para fins e efeitos do artigo 15º, do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941 e garante o imediato acesso à área por parte do Poder Executivo.

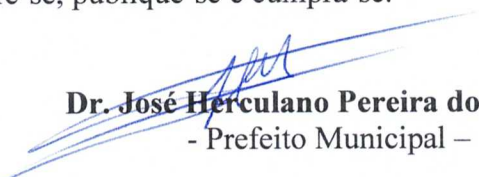
Art. 4º Fica o Município de Iturama - MG, encarregado de promover as medidas necessárias à consecução do ato expropriatório, previsto no art. 1º deste Decreto devendo, no momento de ingresso nas respectivas propriedades, proceder a memorial descritivo de eventuais benfeitorias e anexo fotográfico.

Art. 5º As despesas com a execução deste decreto correrão por conta de dotações orçamentárias próprias e suplementadas, se necessário for, de acordo com a legislação.

Art. 6º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

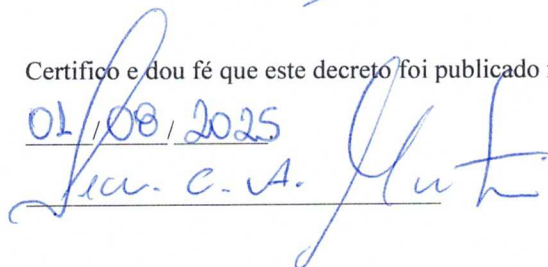
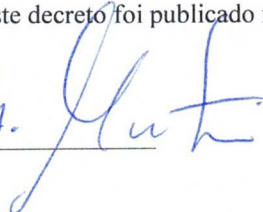
Iturama/MG, 30 de julho de 2025.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.


Dr. José Herculano Pereira dos Santos
- Prefeito Municipal -

Certifico e dou fé que este decreto foi publicado no Diário Oficial em

01/08/2025


Sua. C. A. 

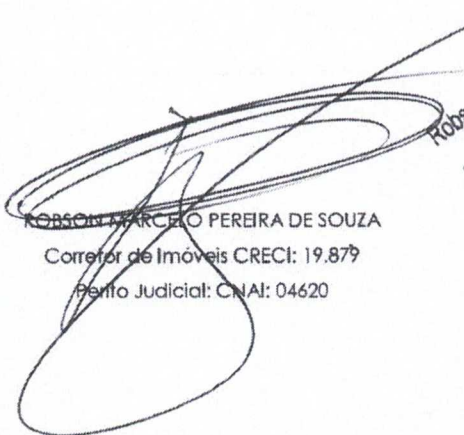
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme a Lei nº 6530/78 COFECI Nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI Nº 001/11

Imóvel Avaliando: Matrícula 22.241

Função do Parecer: Determinação do valor do mercadológico.

ce



Robson Marcelo P. de Souza
Corretor CRECI 19.879
AVALIADOR PERITO JUDICIAL - 04620
CPF: 157.046.588-02

ROBSON MARCELO PEREIRA DE SOUZA
Corretor de Imóveis CRECI: 19.879
Perito Judicial: CNJ: 04620

Sumário

1.FINALIDADE	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. INSTITUTOS NORMATIVOS	3
4.ABREVIATURAS	4
5.IMÓVEL AVALIANDO	4
6.VISTORIA	5
7.DESCRICÃO DO IMÓVEL	5
SOBRE A ÁREA	5
SOBRE A REGIÃO	5
INFRAESTRUTURA	5
8.CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
10. CONFRONTAÇÕES	5
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	6
12. METODOLOGIA UTILIZADA	6
13. PESQUISAS DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	6
13.1. R1-Imóvel Referencial.....	6
13.2. R2- Imóvel Referencial 2.....	10
13.3 R3- Imóvel Referencial 3.....	10
14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	11
15.1 Quanto aos preços do tipo oferta	11
16. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS	12
17. VALOR MEDIO POR M².....	10
18.DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	12
19. CONCLUSÃO	13
20. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	13

CH


Robson Marcello P. de Souza
CORRETOR CRECI 19879
AVALIADOR PESSOAL UNICOR - UNICOR
CPF: 457.046.588-82

1. FINALIDADE

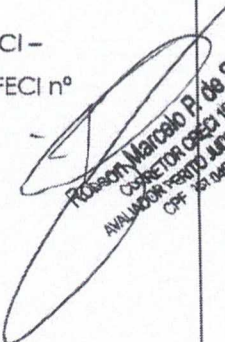
Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para o imóvel avaliando.

2. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (Documento de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção aos disposto em artigo 3º o qual versa que Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação de na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto a comercialização imobiliária, Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI- Conselho Federal de CORRETORES de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º o qual versa que "Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - PTAM, o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente", e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que "A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo corretor de Imóveis."

3. INSTITUTOS NORMATIVOS

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI - Conselho FEDERAL de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução -COFECI nº 1066/2007 e no Ato Normativo nº 001/2011.


Robson Marcello P. de Souza
Corretor CRECI 19879
Avaliador Extra Judicial - 04620
CPF: 29.049.598-82

4. ABREVIATURAS

ATT- Área Total de Terreno

ATC- Área Total construída

AC- Idade aparente da construção

ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas Art.- Artigo AT- Área do terreno

CNAI- Cadastro nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis

DTC- Depreciação por tempo de Construção

IA-Imóvel em Avaliação

IPTU-Imposto predial, territorial e urbano

M²-Metro Quadrado

MG- Média Geral

NBR- Normas Brasileiras

PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R- Referenciais

TG- Total Geral

VL- Valor da Locação

VM- Valor Médio

VV- Valor de Venda

5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, (Protocolo n. 85.124) Uma gleba de terra da Fazenda Santa Rosa , com denominação especial de **“Estância Santa Rosa”**, situada no **distrito, município e comarca de Iturama -MG** , com a área de **70.37.63ha**, sendo 10.00.00ha de culturas e 60.37.63ha de terras de campos, com benfeitorias rurais de cercas de arame divisórias , currais, quintal , casa de sede de material, mangueiro para porcos e paiol, dentro dos seguintes limites e confrontações : “ Partindo do fechamento da rodovia MG 255 no córrego Santa Rosa , junto á cidade de Iturama , segue por este córrego abaixo dividindo com a cidade até a cerca de Domingos Teixeira e a estrada velhas Iturama a Alexandrita, segue por esta divisa com o rumo 75°18'00''NW, até a sua intercessão pela rodovia aludida a 1.425,00,00

metros, segue então por esta rodovia atravessando a cabeceira do Roberto, até o ponto inicial". CCIR/2003/2004/2005 do imóvel codificado no INCRA sob n. 421065 030490-9: área total: 112,30ha, mod. Fiscal: 30,00ha; n. mod. Fiscal: 3,74; FMP: 3,0ha; Fazenda Santa Rosa; Iturama -MG; em nome de Argeu Muniz de Queiroz.

6. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por este subscritor para averiguação da localização, topografia e confrontações, Terreno rural com Área de **3,1386ha**, constante de um todo maior da Matrícula **m/22.241**, nesta Cidade de **Iturama-MG**, o qual está sendo objeto de **desapropriação**.

Inicia-se a descrição deste perímetro deste perímetro no vértice V-01 de coordenadas N 7.818.517,3574m e E 581.900,4445m; Cerca ; deste segue confrontando com a FAIXA DE DOMINIO – RODOVIA NGC- 497, com os seguintes azimutes e distâncias: 75°00'45" discriminação é o vértice V-02, de coordenadas N 7.818.580,6432 m e E 581.935,1298m; 73°15'58" e 35,781 m até o vértice V-03, de coordenadas N 7.818.590,9454m e E 581.969,3952M; 71°05'31" E 53,473 M até o vértice V-04, de coordenadas N 7.818.608.2735m e E 582.019,3830m; 68°44'09" e 43,236 m até p vértice V-06 de coordenadas N 7.818.641,3965m e E 582.100,6064m ; 64°53'07" e 26,948m até o vértice V-07, de coordenadas N 7.818.652,8340m e E 582.125,0066M; 63°26'27" e 32,348m até o vértice m até o vértice V-08 , de coordenadas N 7.818.667,2977m e E A582.153,9414mm; 62°00'49" e 26,462 m até o vértice – V 09, de coordenadas N 7.818.679,7155m e E 582.177,3093m ; 60°47'44" e 42,134 m até o vértice V-10 , de coordenadas N 7.818.700,2739M e E 582.214,0875m ; 60°23'04" e 92,454 m até o vértice V-11 , de coordenadas N 7.818.745,9627m e E 582.294,4634m Cerca ; deste segue confrontando com EXPROPRIADO – M/22.241, com os seguintes azimutes e distâncias : 176°33'13" e 181,207m até o vértice V-12, de coordenadas N 7.818.565,0838m e E 582.305,3567m ; Cerca ; deste, segue confrontando com RUA SUBTENENTE ANACLETO NUNES DE JESUS , com os seguintes azimutes e distâncias 271°15'44 e 19,166 m até o vértice V-13, de coordenadas 7.818.565,5060m e E 582.286,1950m; 271° 48' 41 e 41,093 m até o vértice V-14 de coordenadas N 7.818.566,8050m e E 582.245,1230m; Cerca; deste , segue confrontando com AVENIDA ANTÔNIO CORRÊA DE QUEIROZ, com os seguintes azimutes e distâncias: 271°10'36" e 58,585m até o vértice V-15 , de coordenadas N 7.818.568,0080m e E 582.186,5500m; 271°40'35" e 92,600 m até o vértice V-16 de coordenadas N 7818.570,7170M e E 582.093,9900M; 271°09'53" E 38,668 M até o vértice V-17, de coordenadas N 7.818.571.5030m e E 582.055,3300m; 269° 56' 46" e 154,886m até o vértice V-01, ponto inicial de discriminação

RUA ITUITABA, nº1270
BOA VISTA | Iturama/MG

(34)9.9971-8932 – (34)9.9661-1456 | robson_marcello33@hotmail.com | www.gordinhocorretor.com

Robson Marcello P. de Souza
Corretor CRECI 19.879
AVALIADOR IMÓVEL JUDICIAL - 304620
CPF: 157.049.588-82

deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51º00', fuso 22 tendo Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre a área

Tipo de Implantação	Confronta com Rodovia MGC – 497; Avenida Antônio Corrêa Queiroz; Rua Subtenente Nunes de Jesus
Área Terreno/Lote (ha)	3,1386
Topologia	Plano
Posição/Situação do terreno	Zona Rural / situado dentro do Perímetro Urbano
Superfície	Solo

8. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

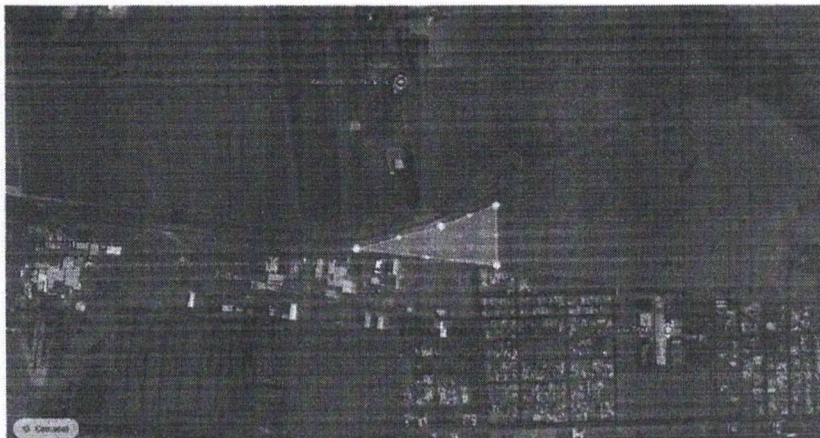
Sobre a Região

A região na qual se localiza o imóvel avaliando ora se encontra em proximidade com áreas rurais e urbanas.

Infraestrutura

O imóvel ora possui confrontações com Rodovia Estadual e Rua Urbana, e pavimentação com infraestruturas.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



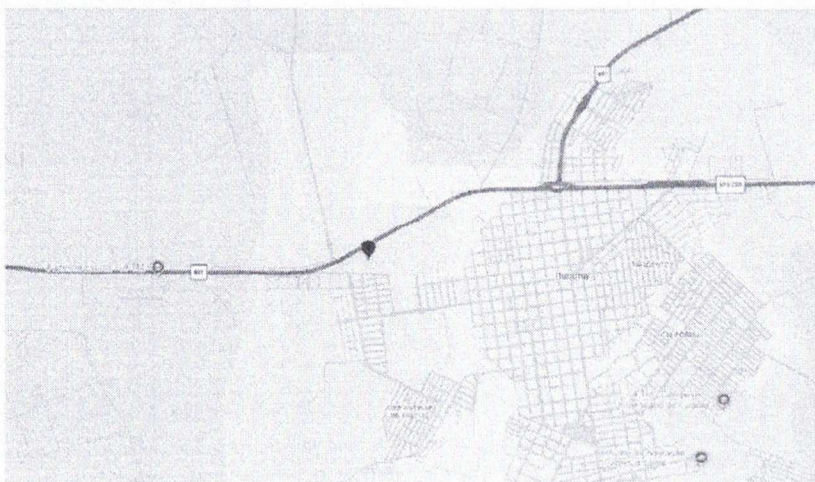
Robson Marcelo P. da Souza
CORRETOR CRECI 19879
AV. GILSON PEREIRA JUNIOR, 1000
COP. 157 046.588-02



10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas no Memorial descritivo da Desapropriação.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



12. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste


Robson Marcello P. de Souza
CORRETOR CRECI 19.879
AVALIADOR PESSOAL JUDICIAL - 004620
CPF 157.040.586-02

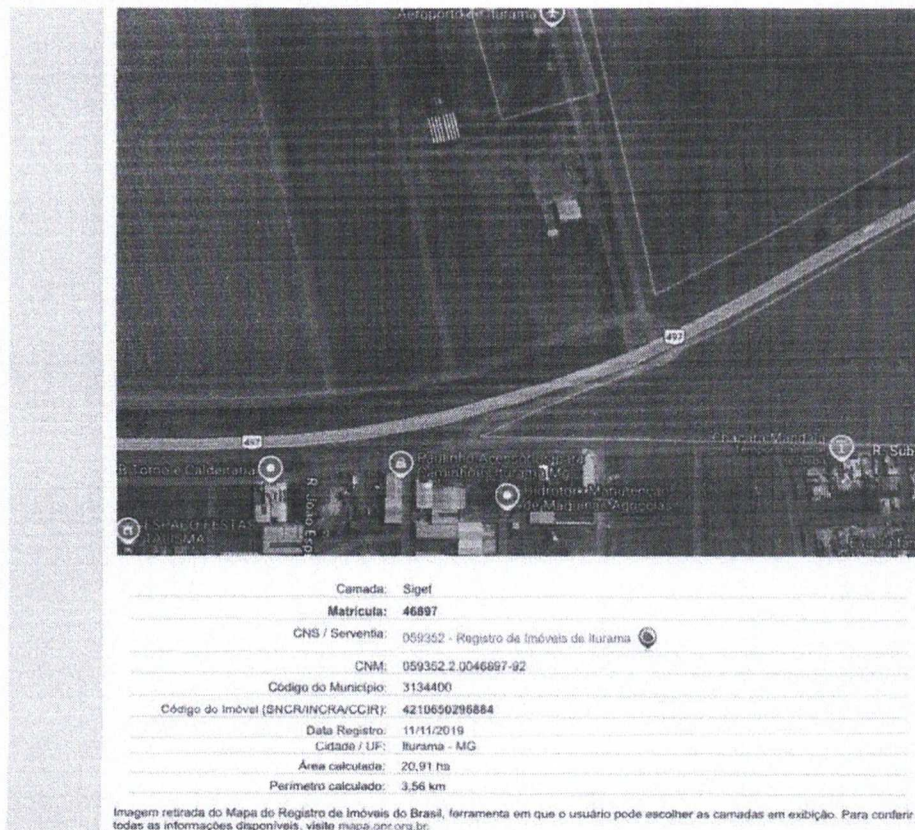
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

- R1 – **Fazenda Santa Rosa – M/46.897**
 - Área Total: **20.8093 ha**
 - Valor Comercializado: **R\$1.550.000,00**
 - Data da comercialização: **03 de junho de 2020**
 - Localização: **Iturama - MG**



Robson Marcello F. de Souza
CORRETOR CRECI 19879
ANUENCIAMENTO MUNICIPAL - 004620
CPF: 157.046.589-02



Valide este documento em
este endereço

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.org.br/p/mcR2F-LIXDQ-WBPO5/OqVtH-MC2F-LIXDQ-WBPO5>

NUMERADA	DATA	VENIO
66.897	01	
I Conferências: CM: 05.595-F Mar. 27, 1968 ESTANCIA MARIA ROSA MÉRICA		
Trabalhos técnicos elaborados pelo Engenheiro Luigi Franco Barcelos, CREA-506179959/SF, Cód. de Credenciamento INCHRA: ETR. Certificação do Georreferenciamento no SNHRS sob a. <u>KLINGNER-1614-1486-1970-1114141414</u>. CREA/2019 do Isonel codificado no INCHRA sob n. 621.045.028.088-1; área total: 166,7332ha; área registrada: 166,7320; mod. Rural: 10,5310ha; n. mod. Rorais: 14,75; mod. Fiscal: 30,0000ha; n. mod. Fiscais: 5,5579; PMP: 1,0000ha; em nome de Adelino Muniz de Quixiroz e CND da RFP, relativa ao ITR, MIRF: 2.190.531-6, válida até 25/03/2020 (arquivados nos documentos da M/45.877, Livro R.G.21). <u>REGISTRO ANTERIOR</u>: Matrícula sob n. 45.877, por ficha no Livro R.G.2, desde S.R.1, datada de 02 de julho de 2019. <u>PROPRIETÁRIO</u>: <u>ESPÓLIO DE ADELINO MUNIZ DE QUIXIROZ</u>, inscrito no CPF/ME sob n. 047.439.506-53 (falecido em 24 de janeiro de 2016). Selo Eletrônico: DAM90268 Código de Segurança: 6176.6713.0211.9084. Quant.: 1. Emol: R\$46,64 Recomeço: R\$2,44 TFR: R\$15,35 ISQN: R\$0,01 Total: R\$67,44. Dou. <u>Virma Morizotto Assis dos Santos</u>, oficial registradora...../ <u>A.146.897</u>: Feito aos 31 de outubro de 2019, em cumprimento à prenotação datada de 27 de setembro de 2019, protocolada sob n. 154.878, nos termos do Forno de Fertiliza, expedido pela Secretaria do Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de Iturama-MG, datada de 27 de agosto de 2019, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Lourenço Miglizzini Pontes Ribeiro, extrato dos Autos de Inventário n. 034.16.0018-7, dos bens deixados pelo falecimento de <u>ADELINO MUNIZ DE QUIXIROZ</u>, no qual figura como inventariante Nelson Assunção de Quixiroz, inscrita no CPF/ME n. 593.265.306-04, sendo a final julgada por sentença datada de 14 de dezembro de 2018, que transitou em julgado, em virtude do qual, <u>JULIANA DINIS RAMOS</u>, brasileira, casada, fonocardiologista, inscrita no CPF/ME sob n. 979.625.296-41, residente e domiciliada na Avenida Coronel João Felisberto, n. 893, centro, em Iturama-MG, <u>RECEBEU EM FIANÇA</u> o Isonel desta matrícula, no valor total de R\$ 281.015,15 (valor fixado). Contas do título Certidão Negativa de Débitos Municipais, Estadual e Federal, e demais documentos exigidos na legislação em vigor. (CCIR e CND da RFP, relativa ao ITR, descritos na abertura). Apresentou Certidão de Pagamento/Devolução do IPTU (devidamente quitado) e averbação DIAT/exercício no valor de R\$ 287.053,24. Selo Eletrônico: DAM90268 Código de Segurança: 6176.6713.0211.9084. Quant.: 1. Emol: R\$46,64 Recomeço: R\$2,44 TFR: R\$15,35 ISQN: R\$0,01 Total: R\$67,44. Dou. <u>Virma Morizotto Assis dos Santos</u>, oficial registradora...../ <u>AV.246.897</u>: Feito aos 31 de outubro de 2019, em cumprimento à prenotação datada de 27 de setembro de 2019, protocolada sob n. 154.878, conforme requerimento e nos termos da cópia autenticada da CARTEIRA DE IDENTIDADE, consta que <u>JULIANA DINIS RAMOS</u> é titular da CND MG-15.004.076-97MG, inscrita no ITR, via abertura, Selo Eletrônico: DAM90268 Código de Segurança: 6176.6713.0211.9084. Quant.: 1. Emol: R\$46,64 Recomeço: R\$2,44 TFR: R\$15,35 ISQN: R\$0,01 Total: R\$67,44. Dou. <u>Virma Morizotto Assis dos Santos</u>, of. Registradora...../ <u>AV.346.897</u>: Feito aos 31 de outubro de 2019, em cumprimento à prenotação datada de 27 de setembro de 2019, protocolada sob n. 154.878, conforme requerimento e nos termos da cópia autenticada da Certidão de Casamento matriculada sob n. 0509890155 2012 2 00020 181 0083104 17, extraída em 15 de agosto de 2019, do Cartório de		

ROBERTO MARCELO P. DE SOUZA
CONSELHEIRO CRESS 14749
VILA RUA PEDRO JUNGAL - 14620
CPF 157.049.588-02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**
COMARCA DE ITURAMA - MG

46.897 02 31 de outubro de 2019

Registro Civil das Pessoas Naturais de Iturama-MG, consta que a proprietária **JULIANA DINIZ RAMOS** é casada com **FIRMIANO DINIZ BORGES**, no regime de **COMUNHO PARCIAL DE BENS**, por ato realizado em 21 de dezembro de 2012. (CCIR e Cód. de ITR, descritos na abertura). Selo Eletrônico: DAN90258 Código de Segurança: 6176.6713.0211.9084. Cód. Tabela: 4160-8, Emol: R\$16,16 Recomeço: R\$0,97 TFI: R\$5,38 ISSQN: R\$0,32 Total: R\$22,83. Dou Fe **Virma Morimoto Assis dos Santos**, of. Registradora.....J

AV. 146.827/- Feita aos 31 de outubro de 2019, em cumprimento à prenotação datada de 27 de setembro de 2019, protocolada sob n. 158.878, conforme requerimento e nos termos da cópia autenticada da **CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO**, consta que **FIRMIANO DINIZ BORGES** é titular da **CING 371773362-6SP/SP** e inscrito no **CPF/MF** sob n. 071.073.136-14. (CCIR e Cód. de ITR, descritos na abertura). Selo Eletrônico: DAN90258 Código de Segurança: 6176.6713.0211.9084. Cód. Tabela: 4160-8, Emol: R\$16,16 Recomeço: R\$0,97 TFI: R\$5,38 ISSQN: R\$0,32 Total: R\$22,83. Dou **Virma Morimoto Assis dos Santos**, of. Registradora.....J

AV. 146.827/- Feita em 03 de julho de 2020, em cumprimento à prenotação datada de 25 de junho de 2020, protocolada sob n. 159.218, nos termos do **CCIR/2019**, consta que o imóvel desta matrícula encontra-se codificado no **INCRA** sob n. 951.099.292.189-0; Áreas total: 20,8093 ha; mod. Rural: 51,0232 ha; n. mod. Rurais: 6,40; mod. Fiscal: 30,0000ha; A. mod. Fiscal: 0,6936; FPF: 3,0000ha; em nome de **Juliana Diniz Ramos**. Apresentou **CND de ITR**, relativa ao ITR, **MUN. 6138-0000**, válida até 20/11/2020. Selo Eletrônico: DTV13206 Código de Segurança: 8530.7920.6545.2888. Cód. Tabela: 4135-0, Emol: R\$16,49 Recomeço: R\$1,00 TFI: R\$5,56, ISSQN: R\$0,33 Total: R\$23,38. Dou **Virma Morimoto Assis dos Santos**, Oficial Registradora.....J

AV. 146.827/- Feito em 03 de julho de 2020, em cumprimento à prenotação datada de 25 de junho de 2020, protocolada sob n. 159.218, em virtude do qual, **JULIANA DINIZ RAMOS** assistido por seu marido **Firmino Diniz Borges**, já qualificados, **TRANSMITE** o imóvel objeto da presente matrícula a **E.B. LOGÍSTICA E TRANSPORTES LTDA**, inscrita no **CPF/MF** sob n. 10.687.662/0001-98, devidamente registrada na Junta Comercial sob n. 31208400261, em 12/03/2009, neste ato representada por seus sócios, **Antônio Carlos Boldrin**, inscrito no **CPF/MF** n.043.448.078-98 e **Cesário Batista Boldrin**, inscrito no **CPF/MF** n. 115.296.649-30, com sede na Rua Vinte e Seis, n. 1.086, Centro, distrito de Alexandrita-MG, no preço de **R\$1.550.000,00** (valor real), com condições, pagas da seguinte forma: a quantia de **R\$1.050.000,00** será através de transferência eletrônica Disponível (TED), no ato da assinatura desta escritura; a quantia de **R\$135.000,00** através de 09 lotes, no valor individual de **R\$15.000,00** cada um, objetos das matrículas "30.837" e "30.845" do livro R.G.2, deste S.R.I., e o restante do pagamento, ou seja, a quantia de **R\$365.000,00**, através de um imóvel rural na Fazenda Santa Rosa, com denominação especial de **Estância Santa Luzia** objeto da matrícula "30.836" do livro R.G.2 deste S.R.I., e Avaliação final de **R\$1.550.000,00**. Tudo conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 628 e 629, do Livro 116-B, do 2º Serviço Notarial de Iturama-MG, em 10 de junho de 2020, da qual consta emissão de **DOT** e demais documentos e declarações exigidos na legislação em vigor. Apresentou avaliação **DIAT/exercício** no valor de **R\$ 287.040,99**. Selo Eletrônico: DTV13206 Código de Segurança: 8530.7920.6545.2888 Quant.: 1. Cód. Tabela: 4591-6, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 6, Cód. Tabela: 8101-6, Emol: R\$2.602,99 Recomeço: R\$168,17 TFI: R\$2.255,99. ISSQN:

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/doc/D4PVH-MC2R9-UX9DR-WBPOS>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**
COMARCA DE ITURAMA - MG

46.897 02 31 de outubro de 2019

8556,04 Total: R\$5.283,19. Dou Fe **Virma Morimoto Assis dos Santos**, Oficial Registradora.....gc

C E R T I F I C O, e dou fe que a presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) a que se refere, extraída nos termos do artigo 1º, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Todo o referido é verdade e Dou Fe **Virma Morimoto Assis dos Santos**, Oficial Registradora. Iturama-MG, 12 de junho de 2025. Emol.: R\$29,00 TFI: R\$10,25 ISSQN: R\$0,54 Total: R\$39,79.

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.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Rua Ribeiro São Domingos, 653
Virma Morimoto Assis dos Santos
Oficial
CEP 36230-000 - ITURAMA - Minas Gerais

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/doc/D4PVH-MC2R9-UX9DR-WBPOS>

Robson Marcello P. de Souza
CORRETOR CRECI 14879
ANUADOR PERITO JUDICIAL - 148620
CPF 157.049.588-82

- **R2 – Fazenda ENTRE LAGOS – M/54.080**
 - Área Total: **09.68.18 ha**
 - Valor Comercializado: **R\$405.000,00**
 - Data da comercialização: **01 de outubro de 2021**
 - Localização: **Iturama - MG**



Camada: Sigef
Matricula: **54080**
CNS / Serventia: 059352 - Registro de Imóveis de Iturama
CNI: 059352.2.0084080-77
Código do Município: 3134400
Código do Imóvel (SNCR/INCRA/CCIR): 4218650311786
Data Registro: 08/10/2021
Cidade / UF: Iturama - MG
Área calculada: 9.72 ha


Robson Marcello P. de Souza
CORRETOR CRECI 19.879
AVALIADOR PESSOAL MÚLTIPLO - 004620
157-083.598-02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**
 MATRÍCULA 54.080 FOLHA 02 DATA 01 de outubro de 2021

IMÓVEL: Em cumprimento à prenotação datada de 26 de julho de 2021, protocolada sob n. 162.959 (Prazo dilatado nos termos do art. 11, § 2º do Prov. 94/CM/2020). Um imóvel rural situado na Fazenda Santa Rosa, lugar denominado "FAZENDA ENTRE LAGOS", neste distrito, município e comarca de ITURAMA-MG, com área de 09.68.18ha, sendo 00.77.50ha de terras de culturas e 08.90.68ha de terras de campos, com benfeitorias de cercas de arame divisórias, dentro dos seguintes limites e confrontações:

DESCRIÇÃO DA PARCELA					
VANTAGEM			DESEMPENHO VANTAGEM		
Código	Longitude	Latitude	Altitude(m)	Código	Altitude(m)
ATB-M-7254	-50°12'14,878"	-19°43'02,748"	451,18	ATB-M-7175	149°18' 259,31
Confrontações: CML: 05.393-2 RUA: 19.404 FAZENDA SANTA ROSA "ENTRE LAGOS"					
ATB-M-7379	-50°12'19,837"	-19°43'09,579"	444,33	ATB-P-9576	243°12' 71,20
Confrontações: RODOVIA RSC-497					
ATB-P-9578	-50°12'12,842"	-19°43'10,628"	443,12	ATB-P-9577	229°28' 238,6
Confrontações: RODOVIA RSC-497					
ATB-P-9577	-50°12'12,841"	-19°43'14,551"	432,44	ATB-P-0623	239°28' 32,03
Confrontações: RODOVIA RSC-497					
ATB-V-0623	-50°12'12,988"	-19°43'15,058"	433,43	ATB-P-9546	258°31' 56,74
Confrontações: CML: 05.353-2 NAT: 3.245 CARACIARA ROBERTO					
ATB-P-9546	-50°12'13,707"	-19°43'16,178"	433,42	ATB-P-9547	303°09' 74,98
Confrontações: CML: 05.353-2 NAT: 3.245 CARACIARA ROBERTO					
ATB-P-9547	-50°12'12,937"	-19°43'12,947"	432,67	ATB-P-9548	325°12' 102,35
Confrontações: CML: 05.353-2 NAT: 3.245 CARACIARA ROBERTO					
ATB-P-9548	-50°12'13,843"	-19°43'10,114"	434,72	ATB-M-0624	214°01' 38,14
Confrontações: CML: 05.353-2 NAT: 3.245 CARACIARA ROBERTO					
ATB-V-0624	-50°12'16,773"	-19°43'09,223"	435,99	ATB-M-3481	33°59' 59,91
Confrontações: CML: 05.353-2 NAT: 3.245 CARACIARA ROBERTO					

Validade este documento quando no link a seguir: <https://assinador-web.ort.org.br/docs/VR/TA-NDGAS-X86R8-B4EMT>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**
 MATRÍCULA 54.080 FOLHA 02 DATA 01 de outubro de 2021

DE: 1º de outubro de 2021, em cumprimento à prenotação datada de 26 de julho de 2021, protocolada sob n. 162.959 (Prazo dilatado nos termos do art. 11, § 2º do Prov. 94/CM/2020), em virtude do qual, ALGEMIRO MUNIZ DE QUEIROZ e sua esposa IZOLINA DELFINA DE QUEIROZ, já qualificados, TRANSFEREM o imóvel objeto da presente matrícula a **HELIO FERREIRA DE QUEIROZ**, brasileiro, divorciado, pecuarista, maior e capaz, titular da CING MG-2.396.197-858/MG, inscrito no CPF/MF sob n. 464.689.866-72, residente e domiciliado na Rua Ituitaba, n. 828, Bairro Centro, em Iturama-MG, no preço de R\$408.900,00 (valor real e fiscal) sem condições. Tudo conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 104 e 105, do Livro 119-B, do 2º Serviço Notarial de Iturama-MG, em 14 de julho de 2021, da qual consta emissão de CCI; demais documentos e declarações exigidas na legislação em vigor e avaliação DIAT/exercício no valor de R\$233.117,69. (CCIR e CND da SRF, relativa ao ITR, depositos na Abertura). Selo Eletrônico:EDM53113. Código de Segurança:0942.9376.0748.7214. Quant.:1 Cód. Tab.:14545-0, Emol:R\$2.082,26 Recome:R\$126,93 TFC: R\$1.223,00, ISSQN:R\$41,65 Total.:R\$3.471,84. Dou Fé

C E R T I F I C O: O M/54.080, 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. /Virna Morimoto Assis dos Santos, Oficial Registradora. Iturama-MG, 10 de junho de 2025. Emol.: R\$29,00 TFC: R\$10,25 ISSQN: R\$0,54 Total: R\$39,79.

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.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
 Rua Ribeirão São Domingos, 695
 Virna Morimoto Assis dos Santos
 Oficial
 CEP 36260-006 - ITURAMA - Minas Gerais

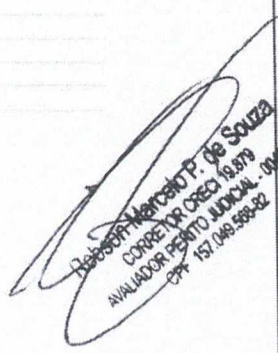
Validade este documento quando no link a seguir: <https://assinador-web.ort.org.br/docs/VR/TA-NDGAS-X86R8-B4EMT>

Robson Marcello P. de Souza
 Corretor CRECI 19.879
 Avaliador Patro. Nacional - 004620
 CPF 157.044.598-82

- R3 – Estância SANTA LUZIA – M/30.836
 - Área Total: **09.68.00 ha**
 - Valor Comercializado: **R\$365.000,00**
 - Data da comercialização: **20 de outubro de 2020**
 - Localização: **Iturama - MG**



Camada: Ativo
Cód. Tema: AREA_IMOVEL
Nome Tema: Área do Imóvel
Cód. Imóvel: MG-3134400-4F88AD5CEAE140EB9664AA61F13C5BA6
Clique aqui para consultar o CAR
Mod. Fiscal: 0.3272
Área (ha): 9.816
Status: AT
Ind. Tipo: IRU
Descrição Condição: Aguardando análise
Município: Iturama
Estado: MG
Área calculada: 9.87 ha
Perímetro calculado: 1,29 km


Robson Marcello P. de Souza
CORRETOR CRECI 19879
AVALIADOR PESSOAL MUNICÍPIO - MG/2020
CPF: 157.049.588-82


JUO LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITURAMA - MG

30.836

01

22

julho

de

2013

1.170.836: (Protocolo n. 112.241) On imóvel rural, encravado na Fazenda Santa Rosa, com denominação especial de "Estância Santa Luzia", neste distrito, município e Comarca de Iturama-MG, com a área de 09.48.00ha de terras de campos, com benfeitorias rurais de cercas divisorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começa no marco-8, cravado na divisa das terras de Ana Maria de Miranda e as terras de Sandra Maria de Miranda Queiroz; daí, segue por cerca divisória e nesta última confrontação, com o rumo e distância: 18°26'46"SW - 369,164 metros, ao marco-9, cravado na faixa de domínio da rodovia MG-253; daí segue defletindo à esquerda pela referida faixa de domínio da rodovia e sentido São Francisco de Sales-MG e confrontando com as terras ocupadas na construção da rodovia MG-253 e na confrontação das terras de mesmo matricula (remanescente da matrícula 19.086) de propriedade de Guilherme de Almeida Medeiros, com o azimute e distância: 118°43'05" - 226,00 metros, ao marco-11; daí, segue defletindo à esquerda e confrontando com o remanescente das terras de Guilherme de Almeida Medeiros, com os azimutes e distâncias: 28°05'40" - 387,376 metros, ao marco-12; 293°58'13" - 288,718 metros, ao marco-8, ponto de partida". Trabalhos técnicos elaborados pelo Técnico Agrimensor Jair Uredo de Freitas. CMA-MG 1127/TO, visto-MG 7572, CCIR/2006/2808/2809 de imóvel codificado no INCRA sob n. 950.333.593.111-2; Área total: 56.5000ha; mod. Rural: 0,0ha; n. mod. Rural: 0,60; mod. Fiscal: 30.0000ha; n. mod. Fiscal: 1.8500; FMP: 3.0000ha; em nome de Guilherme de Almeida Medeiros. CND da SPP, relativa ao ITR, emitida em 03/04/2013, NIRE: 6.832.817-6, válida até 30/09/2013 (devidamente arquivada nesta Serventia, Av. 4/19.085 I°2). **PROPRIETÁRIO:** GUILHERME DE ALMEIDA MEDEIROS, pecuarista, titular do RG M-288.803-SPP/MG, inscrito no CPF/MF sob n. 037.288.786-66, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 4.515/77, com LUIZA APARECIDA MIRANDA ALMEIDA, do lar, titular do RG M-4.970.044-SPP/MG, inscrita no CPF/MF p. 014.254.176-12, brasileiros, residentes e domiciliados na Fazenda São Irmãos, no município e comarca de Iturama-MG. Dou Fe. **Subscritor:** Jane Bárbara Silve Avelar, escrevente autorizada, digital. Dou Fe. **Registradora:** Virma Morimoto Assis dos Santos, oficial registradora, subscritora. Emol: R\$14,99 TFS: R\$4,72 Total: R\$19,71.

1.170.836: Feito em 22 de julho de 2013 (protocolo n. 112.241), em virtude do qual, GUILHERME DE ALMEIDA MEDEIROS e sua mulher LUIZA APARECIDA MIRANDA ALMEIDA, já qualificados, **TRANSMITEM** o imóvel objeto da presente matrícula a I.B. LOGÍSTICA & TRANSPORTES LTDA, empresa brasileira, com sócios e capital brasileiros, inscrita no CNPJ/MF sob n. 10.687.652/0001-98, com sede na Rua Vinte e Seis, n. 1.066, no distrito de Alexandria, deste município de Iturama-MG, com inscrição estadual sob n. 02111374-00-22, com contrato social devidamente arquivado e registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, sob n. 112080026-1, em seção de 12/03/2009, e alteração contratual n. 002, registrada sob n. 5021941, em seção de 20/03/2013, representada nos termos da cláusula quinta da aludida alteração contratual n. 002, por seus sócios Antônio Carlos Beldrin, inscrito no CPF sob n. 043.448.078-98 e Osvaldo Batista Beldrin, inscrito no CPF sob n. 115.269.648-30, no preço de R\$150.000,00 (valor real e fiscal), sem condições. Tudo conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 087/088, do livro 0093-M, do 2º Serviço Notarial local, em 16 de abril de 2.013, da qual constam emissão de DOI, e demais documentos e declarações exigidas na legislação em vigor. (CCIR e CND da SPP, relativos ao ITR, descritas na Abertura). Apresentou CND de ITU sob n. 373/644 e 3736052, emitidas em 16/07/2013, e avaliação CIAT/exercício no valor de R\$150.000,00. Dou Fe. **Subscritor:** Jane Bárbara Silve Avelar, escrevente autorizada, digital. Dou Fe. **Registradora:** Virma Morimoto Assis dos Santos, oficial registradora, subscritora. Emol: R\$14,99 TFS: R\$4,72 Total: R\$19,71. (vide verso)

Verifique este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-wb.org.br/docs/3-836-0-AMP73>

JUO

30.836

01

registradora, subscritora. Emol: R\$1.275,11 TFS: R\$563,40 Total: R\$1.838,51

AV.2/18.836: Feita em 31 de julho de 2020, em cumprimento à prenotação datada de 09 de julho de 2020, protocolo n. 158.385, nos termos do CCIR/2019, consta que o imóvel desta matrícula encontra-se codificado no INCRA sob n. 999.920.077.224-5; área total: 9.6800ha; mod. Rural: 51.0000ha; n. mod. Rural: 6,18; mod. Fiscal: 30.0000ha; n. mod. Fiscal: 0,3227; FMP: 3,00ha; em nome de I.B. Logística e Transportes LTDA. Apresentou CND da SPP, relativa ao ITR, NIRE: 6.836.711-0, válida até 15/11/2020. Selo Eletrônico: DTV18731 Código de Segurança: 0940.7094.3951.7027 Quant: 1, Cod. Tabela: 4135-0, Emol: R\$16,69 Recomeço: R\$1,00 TFS: R\$5,56 ISSQN: R\$0,33 Total: R\$23,58. Dou Fe. **Subscritor:** Virma Morimoto Assis dos Santos, oficial registradora.

1.170.836: Feito em 31 de julho de 2020, em cumprimento à prenotação datada de 09 de julho de 2020, protocolada sob n. 158.385, em virtude do qual, I.B. LOGÍSTICA & TRANSPORTES LTDA, já descrita, representada no ato por seus sócios Antônio Carlos Beldrin, inscrito no CPF/MF sob n. 043.448.078-98 e Osvaldo Batista Beldrin, inscrito no CPF/MF sob n. 115.269.648-30, **TRANSMITE** o imóvel objeto da presente matrícula a JULIANA DINIZ RAMOS, fonodolista, titular da CIRE MG-15.004.076-MG, inscrita no CPF/MF sob n. 079.025.206-41, casada sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, com FERNANDO DINIZ BORGES, engenheiro eletricista, titular da CIRE n. 37173362-ESP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 071.073.136-14, brasileiros, maiores e capazes, residentes e domiciliados na Avenida Alexandria, n. 1.537, Centro, em Iturama-MG, no preço de R\$365.000,00 (valor real e fiscal), recebido através da Venda e Compra de um imóvel rural, na Fazenda Santa Rosa, com denominação especial "Estância Taquari", objeto da matrícula n. 46.897, do Livro R.0.2, desta S.P.I. Tudo conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 072/073, do livro 116-M, do 2º Serviço Notarial de Iturama-MG, em 09 de julho de 2020, da qual consta emissão de DOI, avaliação CIAT/exercício no valor de R\$400.000,00 e demais documentos e declarações exigidos na legislação em vigor. Selo Eletrônico: DTV18731 Código de Segurança: 0940.7094.3951.7027 Quant: 1, Cod. Tabela: 4135-0, Emol: R\$1.959,56 Recomeço: R\$117,57 TFS: R\$1.150,93, ISSQN: R\$39,19 Total: R\$3.267,25. Dou Fe. **Subscritor:** Virma Morimoto Assis dos Santos, oficial registradora.

AV.4/30.836: Feita em 20 de outubro de 2020, em cumprimento à prenotação datada de 1º de outubro de 2020, protocolada sob n. 159.451, nos termos do CCIR/2020, consta que o imóvel desta matrícula encontra-se codificado no INCRA sob n. 999.920.077.224-5; área total: 9.6800ha; mod. Rural: 50,9421ha; n. mod. Rural: 0,19; mod. Fiscal: 30,0000ha; n. mod. Fiscal: 0,3227; FMP: 3,0000ha; em nome de JULIANA DINIZ RAMOS. Apresentou CND do ITR, NIRE: 6.836.711-0, válida até 24/03/2021. Selo Eletrônico: DDT1475. Código de Segurança: 2838.0076. 0201.7324. Quant: 1, Cod. Tabela: 4135-0, Emol: R\$16,69 Recomeço: R\$1,00 TFS: R\$5,56, ISSQN: R\$0,33 Total: R\$23,58. Dou Fe. **Subscritor:** Virma Morimoto Assis dos Santos, Oficial Registradora.

1.170.836: Feito em 20 de outubro de 2020, em cumprimento à prenotação datada de 1º de outubro de 2020, protocolada sob n. 159.451, em virtude do qual, JULIANA DINIZ RAMOS e seu esposo FERNANDO DINIZ BORGES, já qualificados, **TRANSMITEM** o imóvel objeto da presente matrícula a JONES RODRIGUES, empresário, titular da CIRE

(continua na folha 02)

Verifique este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-wb.org.br/docs/3-836-0-AMP73>

 RUA ITUITABA, n°1270
 BOA VISTA | Iturama/MG

 (34)9.9971-8932 – (34)9.9661-1456 | robson_marcello33@hotmail.com | www.gordinhocorretor.com

 Robson Marcello P. de Souza
 CORRETOR CRECI 19.879
 ANALISADOR PERITO ALIARCA - 044637
 CPF: 131.048.588-82

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**

30.936 02 20 outubro 2020

6.684.120-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n. 457.279.966-00, casado sob o regime de Comunhão Universal de Bens, antes da vigência da Lei n. 6.513/77 com VANDELUCIA DE FREITAS RODRIGUES, empresária, titular da CIRC MG-675.537-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob n. 002.695.786-84, brasileiros, maiores e capazes, residentes e domiciliados na Avenida Seis Irmãos, n. 1.194, Centro, no município de Iturama/MG, no preço de R\$ 365.000,00 (valor real e fiscal), sem condições. Tudo conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 159/200, do Livro 116-M, do 2º Serviço Notarial de Iturama-MG, em 28 de setembro de 2020, da qual consta emissão de DDI, avaliação DIAT/exercício no valor de R\$ 415.000,00 e demais documentos e declarações exigidos na Legislação em vigor. Selo Eletrônico: DGT1475. Código de Segurança: 2838.0076.0201.7324. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4545-0, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 2, Cód. Tabela: 8101-8, Emol: R\$2.004,03 Recome: R\$120,24 TFF: R\$1.161,90, ISSQN: R\$40,07 Total: R\$3.326,24. Dou Fe. 12/10/2020 /Virna Morimoto Assis dos Santos, Oficial Registradora.....

AV. 6/20.836: Feita em 27 de dezembro de 2021, em cumprimento à prenotação datada de 27 de outubro de 2021, protocolada sob n. 164.358 (Prazo dilatado nos termos do art. 11, § 2º do Prov. 94/CNJ/2020), nos termos do CCIB/2021, consta que o imóvel desta matrícula encontra-se codificado no INCRA sob n. 999.920.077.224-5; área total: 9,6800ha; mod. Rural: 50,5555ha; n. mod. Rural: 0,18; mod. Fiscal: 30,0000ha; n. mod. Fiscal: 0,3227; FMV: 3,0000ha; em nome de José Rodrigues. Apresentou CND da SRF relativa ao ITR, VITR: 9.636.711-0, válida até 07/06/2022. Selo Eletrônico: FDI37693. Código de Segurança: 8904.1614.0442.8902. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol: R\$17,74 Recome: R\$1,06 TFF: R\$5,91, ISSQN: R\$0,35 Total: R\$25,06. Dou Fe. 12/12/2021 /Virna Morimoto Assis dos Santos, oficial registradora.....

AV. 7/20.836: Feita em 27 de dezembro de 2021, em cumprimento à prenotação datada de 27 de outubro de 2021, protocolada sob n. 164.358 (Prazo dilatado nos termos do art. 11, § 2º do Prov. 94/CNJ/2020), nos termos da cópia autenticada da Certidão de Óbito matriculada sob n. 0509890155 2021 4 00013 145 0006798 51, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Iturama-MG, consta o falecimento de JOSÉ RODRIGUES, ocorrido em 24 de maio de 2021. Selo Eletrônico: FDI37693. Código de Segurança: 8904.1614.0442.8902. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol: R\$17,74 Recome: R\$1,06 TFF: R\$5,91, ISSQN: R\$0,35 Total: R\$25,06. Dou Fe. 12/12/2021 /Virna Morimoto Assis dos Santos, oficial registradora.....

AV. 8/20.836: Feito em 27 de dezembro de 2021, em cumprimento à prenotação datada de 27 de outubro de 2021, protocolada sob n. 164.358 (Prazo dilatado nos termos do art. 11, § 2º do Prov. 94/CNJ/2020), conforme Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada no Livro 120-M, fls. 092/097, em 30 de setembro de 2021, a Escritura Pública de Aditamento, lavrada no Livro 121-M, fls. 030, em 07 de dezembro de 2021, ambas no 2º Serviço Notarial de Iturama-MG, figurando como inventariante Flavio Freitas Rodrigues, abaixo qualificado, dos bens deixados pelo falecimento de José Rodrigues, em virtude do qual, VANDELUCIA DE FREITAS RODRIGUES, brasileira, viúva, empresária, maior e capaz, titular da CIRC MG-675.537-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob n. 002.695.786-84, residente e domiciliada na Avenida Seis Irmãos, n. 1.194, Bairro Centro, em Iturama-MG, **RECIBE** em **USUCAÇÃO** do imóvel desta matrícula, e os herdeiros filhos: FLAVIO FREITAS RODRIGUES, brasileiro, solteiro, engenheiro eletricitista, maior e capaz, titular da CIRC MG-10.476.658-SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob n. 061.423. (continua no verso)

Valde este documento ficando no link a seguir: <https://assinador-web.arp.br/docs/CLBEL-L26ZV-C3BNG-MNP79>

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para o corretor ter obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

15. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT 14653-2, item 8.2.1.3.4 (o qual versa que "Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com os dados de transações"), segue a tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

Valor de mercado = valor anunciado - valor anunciado X 5%

Na tabela abaixo, a coluna "Fator Redutor de Negociação" apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, "Valor de Mercado do ha" apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna "Área (m²)".

Imóveis referenciais	Área (ha)	Fonte de Pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação 5%	Valor de mercado do "ha"
R1	20.8093	Cartório	R\$1.550.000,00	R\$1.472.500,00	R\$70.761,63
R2	09.6818	Cartório	R\$405.000,00	R\$384.750,00	R\$39.739,51
R3	09.68.00	Cartório	R\$365.000,00	R\$394.250,00	R\$35.821,28

16. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

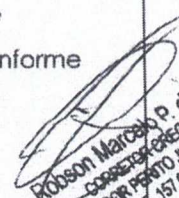
Não se aplica depreciação em lotes e terrenos.

17. VALOR MÉDIO DO M²

Imóvel	Valor ha
R1	R\$70.761,63
R2	R\$39.739,51
R3	R\$35.821,28
Valor Total	R\$146.322,14
Valor Médio do ha	R\$48.774,14

18. DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo fator médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.


Robson Marcello P. de Souza
Corretor CRECI nº 19879
AVALIADOR PARECER JURÍDICAL - 304620
CPF: 157.048.588-82

Imóvel	Área (ha)	Valor do ha	Valor do Imóvel
ÁREA DESAPROPRIAÇÃO	03.1386 ha	R\$48.774,14	R\$153.082,51

19. CONCLUSÃO

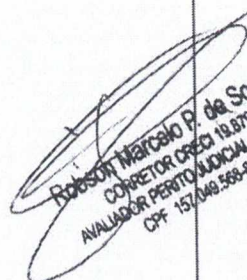
Com Base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levado em considerações as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de **R\$ 153.082,51 (Cento e oitenta e sete mil seiscientos e trinta e quatro reais)**.

Admite-se uma variação **de até 5% (cinco por cento)** do valor acima apresentado, **para mais ou para menos**.

ITURAMA-MG, 01 DE JULHO DE 2025.

20. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTES PARECER

- **Nome:** ROBSON MARCELO PEREIRA DE SOUZA
- **Qualificação:** CORRETOR DE IMÓVEIS, AVALIADOR DE IMÓVEIS E PERITO JUDICIAL.
- **CRECI:** 19879 CNAI: 04620
- **Endereço:** Rua Ituitaba, nº1270 BOA VISTA, ITURAMA-MG
- **Telefone:** (34)9.9971-8932
- **E-mail:** robson_marcello33@hotmail.com


Robson Marcelo P. de Souza
CORRETOR CRECI 19.879
AVALIADOR PERITO JUDICIAL - 004620
CPF: 157.049.568-82

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE ITURAMA - MG

-22.241-

-01-

18 de dezembro

de 2007



IMÓVEL:- (Protocolo n. 85.124) Uma gleba de terra da Fazenda Santa Rosa, com denominação especial de "Estância Santa Rosa", situada no distrito, município e comarca de Iturama - MG., com a área de 70.37.63ha, sendo 10.00.00ha de culturas e 60.37.63ha de terras de campos, com benfeitorias rurais de cercas de arame divisórias, currais, quintal, casa de sede de material, mangueiro para porcos e paiol, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Partindo do fechamento da rodovia MG 255 no córrego Santa Rosa, junto à cidade de Iturama, segue por este córrego abaixo dividindo com cidade até a cerca de Domingos Teixeira e a estrada velhas Iturama - Alexandrita, segue por esta divisa com o rumo 75°18'00"NW, até a sua intercessão pela rodovia aludida a 1.425,00 metros, segue então por esta rodovia atravessando a cabeceira do Roberto, até o ponto inicial". Trabalhos técnicos elaborados pelo técnico agrimensor Jair Urzedo de Freitas, CREA-GO 1127/TD - VISTO-MG 7572. CCIR/2003/2004/2005 do imóvel codificado no INCRA sob n. 421065 030490-9; área total: 112,30ha; mód. Fiscal: 30,00ha; n. mód. Fiscais: 3,74; FMP: 3,0ha; Fazenda Santa Rosa; Iturama - MG., em nome de Argeu Muniz de Queiroz. **REGISTRO ANTERIOR:-** Matrícula sob n. 3.245, por ficha no Livro R.G.2, deste S.R.I., de 30 de maio de 1979. **PROPRIETÁRIOS:-** **ARGEU MUNIZ DE QUEIROZ**, agricultor, inscrito no CPF n. 182.439.326-15, casado sob o regime da Comunhão Universal de Bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com APARECIDA DIAS DE QUEIROZ, do lar, titular da CIRG M-2.403.948-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob n. 052.965.216-11, brasileiros, residentes e domiciliados neste município de Iturama-MG., na Fazenda Santa Rosa. Dou Fé *[assinatura]* Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora.....i

R.1/22.241:- Feito aos 18 de dezembro de 2007 (protocolo n. 85.124), em virtude do qual, EVERALDO DIAS DE QUEIROZ, inscrito no CPF n. 043.603.446-86, residente e domiciliado na Rua Ribeirão São Domingos, n. 1.192, Iturama - MG., casado com CASSIA REGINA LONGO, inscrita no CPF n. 651.071.446-91, residente e domiciliada na Rua Odilon Antônio de Freitas, n. 190, Iturama - MG., COMO DEVEDOR e ARGEU MUNIZ DE QUEIROZ e sua esposa APARECIDA DIAS DE QUEIROZ, COMO INTERVENIENTES GARANTIDORES, já qualificados, **CONSTITUEM HIPOTECA CEDULAR**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, a favor do Banco Bradesco S.A., agência local, através da C.R.P.H., sob n. 200705133, emitida em 26 de novembro de 2007, no valor de R\$.16.500,00, com juros de 6,75%a.a., vencível em 25 de novembro de 2009. As demais cláusulas e condições constam da via que fica arquivada nesta Serventia; **REF. AO REG. 17.555, Livro R.A.3, deste S.R.I.** Constan arquivados nos documentos da M/3.245, Livro R.G.2, deste S.R.I., Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal em 07/11/2007, código do imóvel na SRF sob n. 2.546.653-4 e cópia autenticada do CCIR supradescrito. Dou Fé *[assinatura]* Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora.....j

R.2/22.241:- Feito aos 04 de fevereiro de 2009 (protocolo n. 89.911), em virtude do qual, ARGEU MUNIZ DE QUEIROZ e sua esposa APARECIDA DIAS DE QUEIROZ, já qualificados, **CONSTITUEM HIPOTECA CEDULAR**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, a favor do Banco Bradesco S.A., agência local, através da C.R.H., sob n. 200905004, emitida em 26 de janeiro de 2009, no valor de R\$.6.500,00, com juros de 6,75%a.a., vencível em 26 de janeiro de 2010. As demais cláusulas e condições constam da via que fica arquivada nesta Serventia. **REF. AO REG. 18.326, Livro R.A.3, deste S.R.I.** (CCIR/2003/2004/2005 descrito na abertura).

(vide verso)

Apresentou Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida pela SRF aos 02/02/2009, código do imóvel na SRF sob n. 2.546.653-4. Dou Fé [assinatura] / Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora.....f

AV.3/22.241:- Feita em 20 de junho de 2014 (protocolo n. 118.195), nos termos do **CCIR/2006/2007/2008/2009**, apresentado nesta Serventia, devidamente arquivado, consta que o imóvel desta matrícula encontra-se codificado no **INCRA** sob n. 421.065.030.490-9; área total: 112,3000ha; mod. Rural: 50,0980ha; n. mod. Rurais: 2,04; mod. Fiscal: 30,0000ha; n. mod. Fiscais: 3,7400; FMP: 3,0000ha; em nome de ARGEU MUNIZ DE QUEIROZ. Apresentou CND da SRF, relativa ao ITR, emitida em 17/06/2014, NIRF: 2.546.653-4, válida até 14/12/2014. Dou Fé [assinatura] / Jane Bárbara Silva Avelar, escrevente autorizada, digitei. Dou Fé [assinatura] / Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora, subscrevi. Emol: R\$50,74 TFIJ: R\$13,21 Total: R\$63,95.....

AV.4/22.241:- Feita em 20 de junho de 2014 (protocolo n. 118.196), nos termos do documento emitido pelo banco credor em 04/06/2014, apresentado nessa Serventia e que fica devidamente arquivado, **AUTORIZA** a **QUITACÃO** da C.R.H, descrita no R.2 dessa matrícula e referente ao R./18.326, Livro R.A.3, desse SRI, ficando o imóvel a que se refere livre e desembaraçado do citado ônus hipotecário. (CCIR e CND da SRF, relativa ao ITR, descritos na AV.3). Dou Fé [assinatura] / Jane Bárbara Silva Avelar, escrevente autorizada, digitei. Dou Fé [assinatura] / Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora, subscrevi. Emol: R\$55,40 TFIJ: R\$14,67 Total: R\$70,07....

AV.5/22.241:- Feita em 15 de setembro de 2017, em cumprimento à prenotação datada de 14 de setembro de 2017, protocolada sob n. 140.488, nos termos da Cédula Rural Pignoratícia sob n. 40/05336-9, emitida em 11 de setembro de 2017, por EVERALDO DIAS DE QUEIROZ, brasileiro, casado, técnico agrícola, inscrito no CPF/MF sob n. 043.603.446-86, titular da CIRG M-9.026.155-SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Centralina, n. 1208, em Iturama-MG, a favor do Banco do Brasil S.A, agência de Iturama-MG, vencível em 10/09/2018, e em cumprimento ao artigo 870, § 2º c/c artigo 735 do Provimento 260/CGJ/2013, consta que no imóvel objeto da presente matrícula encontra-se **LOCALIZADO** o **PENHOR CEDULAR** de 29 novilhas bovinas nelore, com 30 meses de idade; **REF. AO REG. 25.260, Livro R.A.3, deste SRI.** Dou Fé [assinatura] / Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol: R\$14,62 Recomp.: R\$0,88 TFIJ: R\$4,87 Total: R\$20,37.....ac

AV.6/22.241:- Feita em 04 de setembro de 2018, em cumprimento à prenotação datada de 30 de agosto de 2018, protocolada sob n. 147.849, nos termos da Cédula Rural Pignoratícia sob n. 40/05772-0, emitida em 30 de agosto de 2018, por EVERALDO DIAS DE QUEIROZ, já qualificado, a favor do Banco do Brasil S.A, agência de Iturama-MG, vencível em 31/08/2023, e em cumprimento ao artigo 870, § 2º c/c artigo 735 do Provimento 260/CGJ/2013, consta que no imóvel objeto da presente matrícula encontra-se **LOCALIZADO** o **PENHOR CEDULAR** de 26 vacas, raça nelore, grau de mestiçagem 1/2 sangue, pelagem variada, com 60 meses de idade; **REF. AO REG. 25.828, Livro R.A.3, deste SRI.** Dou Fé [assinatura] / Virma Morimotta Assis dos Santos, oficial registradora. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol: R\$14,62 Recomp.: R\$0,88 TFIJ: R\$4,87 Total: R\$20,37. Selo Eletrônico: CGE13929 Código de Segurança: 1031.5643.2954.9450.....ac

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

SERVIÇO REGISTRAL
DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

22.241

02

04

de

setembro

de

2018

FLS. 02 ml
ITURAMA-MG

CERTIDÃO M/22.241 Livro R.G.2.

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 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Certifico ainda que, a presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei n. 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação: **MG20210525655905168**. NADA MAIS CONSTA com referência ao pedido feito, até a presente data. Todo o referido é verdade e Dou Fé. *Mariana Silva Vieira Leal* /Virma Morimotta Assis dos Santos, Oficial Registradora. Iturama-MG, 25 de maio de 2021.

ESCREVENTE

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Ribeirão São Domingos, 653
Virma Morimotta Assis dos Santos
Oficial
CEP 38280-000 - ITURAMA - Minas Gerais

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Ofício de Registro de Imóveis de Iturama
Número ordinal do ofício 03440401-27

Selo Eletrônico Nº: SQL09019
Cód. Seg.: 9299.9847.2325.9818

Quantidade de Atos Praticados: 1
Emol: R\$ 19,91, Rec.: R\$ 1,17
Tx Fisc: R\$ 7,30, ISSQN: R\$ 0,30,
Total: R\$ 28,37

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

